

STINAG

GESCHÄFTSBERICHT

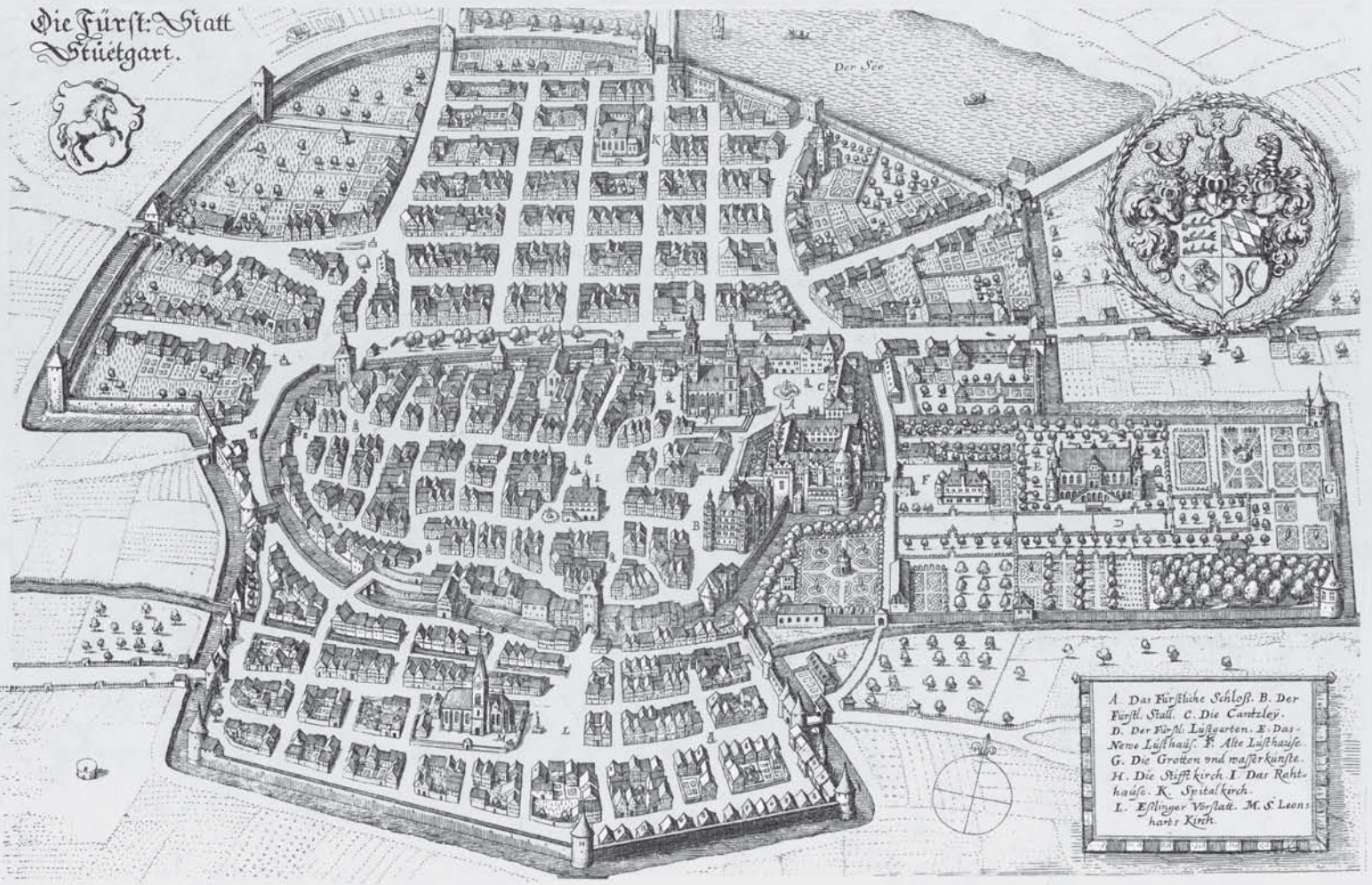
ST
202



STINAG

STUTTGART INVEST AG

Die Fürstl. Stadt
Stuegart.



A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzley. D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaüse. G. Die Grotten und wasser künste. H. Die Stiff kirch. I. Das Reht. haüse. K. Spital kirch. L. Eslinger Vorstat. M. S. Leon- harts Kirch.



GEGENWART
ZUKUNFT
VISIONEN

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2014	2013	2012	2011	2010
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	27,6	11,5	11,5	11,5	11,5
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	1,86	0,77	0,77	0,77	0,78
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

	2014 ²	2013 ²	2012 ²	2011 ²	2011 ¹	2010 ¹
Umsatz (Mio. EUR)	41,4	47,9	47,3	44,6	43,5	40,3
Eigenkapital (Mio. EUR)	171,7	176,1	185,7	207,6	212,2	218,7
Jahresergebnis (Mio. EUR)	6,8	1,7	-10,3	5,7	5,0	5,3
Investitionen (Mio. EUR)	8,8	4,5	34,2	23,0	23,0	34,1
Abschreibungen (Mio. EUR)	10,1	10,7	9,2	8,2	8,4	7,3
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	78	80	116	119	119	127

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

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	15
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	19
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	57
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	70
Anteilsübersicht	74

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Deutschland nahm trotz der nicht unerheblichen Belastungen aufgrund des schwieriger gewordenen außenwirtschaftlichen Umfeldes, vor allem mit der Instabilität des Euroraums sowie der geopolitischen Krisenherde, im Jahr 2014 die Spitzenposition im Euroraum ein. Mit der hohen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen und der stabilen gesamtwirtschaftlichen Lage wird Deutschland als Investitionsstandort für ausländische Investoren immer interessanter; sei es hinsichtlich Unternehmens- wie auch Immobilientransaktionen.

Der steigende Anlagedruck, hervorgerufen durch das niedrige Zinsniveau und den wachsenden Kapitalstrom, führte im Immobilienmarkt zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 30 %. Damit nahmen die Immobilienpreise ein Rekordniveau ein, dies unabhängig von der Asset- und Risikoklasse, so dass die Ankaufsrenditen auf ein weiteres Tief gesunken sind.

Im Umfeld dieser Entwicklung haben sich damit die im Jahr 2013 gestellten strategischen Weichen, mit der Veräußerung des Entwicklungsgeschäftes für Windparks sowie der Optimierung des bestehenden risikodiversifizierten Immobilienportfolios und der damit klaren Ausrichtung an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung und der konzernweiten Ergebnis- und Renditeverbesserung, als richtig erwiesen.

Die auf dem Markt bestehenden hohen Kaufpreise und das äußerst geringe Angebot an Bestandsobjekten – unabhängig von der Risikoklasse – boten im Rahmen unserer Investitionsansprüche, bis auf ein Produktions- und Büroobjekt im nördlichen Schwarzwald, keine geeigneten Objekte, die ein mittel- bis langfristig adäquates Kaufpreis-/Ergebnisverhältnis erwirtschaften. Deshalb setzten wir unseren Schwerpunkt in 2014 auf das Immobilienentwicklungsgeschäft, das planmäßig verlief:

- Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ mit 79 Wohneinheiten in bester Lage von München, entwickelt aus einem Bestandsobjekt. Der Baubeginn ist im April 2015, die Fertigstellung ist Ende 2016 geplant. Das Wohnobjekt wird eine Rendite von mehr als 6 % erwirtschaften und damit deutlich über dem Marktniveau liegen.
- Erwerb des Entwicklungsobjektes „Senioren- und Pflegezentrum“ in Böblingen Flugfeld mit 50 stationären Pflegeplätzen und 24 seniorenrechtlichen Wohnungen. Der Baubeginn war im Sommer 2014, die Fertigstellung ist Ende 2015 geplant. Es besteht ein langfristiger Mietvertrag mit dem Wohlfahrtswerk. Die Rendite wird mehr als 6 % betragen.
- Entwicklung einer weiteren Hotelimmobilie „Kongresshotel“ der 4-Sterne-Kategorie am Flughafen Stuttgart mit 262 Zimmern und einer Kongressfläche von rund 1.500 m².

Unabhängig davon, ob wir Investitionen in Immobilienentwicklungen oder in Bestandsobjekte tätigen, verfolgen wir stetig unser Ziel nur anhand gesicherter Investitionskriterien zu handeln. Dies ist derzeit vor allem bei der Hotelentwicklung zu beachten. Das noch nicht erfolgte Planfeststellungsverfahren und die damit ungesicherte Lage hinsichtlich der Trassenführung der Deutschen Bahn hindern uns derzeit bei unseren Baugenehmigungsplanungen.

Neben dem Immobiliengeschäft konnten wir auch eine Stabilisierung im Geschäftsbereich Getränke erreichen. Die seit 2013 verstärkt auf die Regionalität ausgerichtete Marketing- und Vertriebspolitik im Rahmen des A-Markengeschäftes der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und des damit verbundenen Absatzausbaus, einhergehend mit weiteren Effizienzsteigerungen in der energetischen Ausstattung und damit gekoppelte Kostensenkungen, lassen positive Entwicklungen im Getränkesegment erwarten. Um den Markt- und Kostenanforderungen gerecht zu werden – unabhängig davon, ob es sich um das deckungsbeitragsstarke A-Markengeschäft oder das kapazitätsfüllende Lohnbraugeschäft handelt – werden nun im Jahr 2015 Investitionen in eine neue Abfülltechnik getätigt. Hierdurch werden weitere Kostenersparnisse bei Instandhaltungen, Energie und Personal eintreten. Zugleich bietet diese Technik die Möglichkeit der Gestaltung einer effizienten Gebindepolitik, die bei den heutigen Marktgegebenheiten unerlässlich ist.

Der Geschäftsbereich Erneuerbare Energien, der seit dem Jahr 2013 von den Risiken des Windparkprojektentwicklungsgeschäftes befreit ist, besteht nun ausschließlich aus dem französischen Windparkportfolio. In 2014 konnten mit der verbesserten technischen Verfügbarkeit stabile Ergebnis- und Cashflowbeiträge erwirtschaftet werden. Im Rahmen unserer Konzernausrichtung ist jedoch der Geschäftsbereich Erneuerbare Energien nicht mehr passend, so dass eine Veräußerung des Portfolios im Fokus unserer Handlungen liegt.

Um die Konzern- und Bilanzstruktur zu bereinigen, wurde die Tochtergesellschaft, die EfG-Beteiligungs-GmbH, auf die STINAG Stuttgart Invest AG verschmolzen. Hierdurch entstand ein steuerneutraler Verschmelzungsgewinn von 28,7 Millionen Euro. Durch diese Maßnahme erhöhte sich zugleich das Eigenkapital bei der STINAG Stuttgart Invest AG auf knapp 81 % und damit auf 163,2 Millionen Euro.

Mit Umsetzung unserer begonnen Projektentwicklungen sowie weiteren geplanten Projekten im Bereich Pflege, Gesundheit und Wohnen werden wir unser Investitionsprofil weiter ausbauen. Zusammen mit dem Geschäft unserer Bestandsimmobilien sowie weiteren attraktiven Käufen – falls die erzielbaren Renditen dies erlauben – wird die STINAG-Gruppe weiter ihre Ertragsstärke mit nachhaltigen Erträgen ausbauen und damit den Unternehmenswert und die Attraktivität der STINAG weiter steigern.

Gleichzeitig werden wir unsere Aktionäre wie gewohnt an der Entwicklung des STINAG-Konzerns beteiligen und für das Geschäftsjahr 2014 der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende von 0,75 Euro pro Aktie auszuschütten.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr seit Jahren anhaltendes Vertrauen. Unser Dank gilt aber auch vor allem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die Weiterentwicklung und den Erfolg der STINAG-Gruppe mit einem hohen und effizienten Engagement ermöglichen.

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 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 2014 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen – zwei im ersten und drei im zweiten Kalenderhalbjahr – statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung im Rahmen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Immobilien-, Erneuerbare Energien-, Getränke-, Beteiligungs- und Finanzsegment erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen und Investitionsvorhaben im Immobiliensegment, mögliche Entwicklungen im Bereich Erneuerbare Energien 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, der zukunftsorientierten Ausrichtung und Gestaltung des Immobilienportfolios sowie der weiteren strategischen Desinvestitionsentscheidung im Segment Erneuerbare Energien.

Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über bedeutende Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie der Beteiligungsgesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war darüber hinaus laufend über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen mit dem Vorstand im Gespräch. Soweit gemäß Satzung bzw. Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, beraten, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat 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 der Erwerb eines Produktions- und Bürogebäudes, geleistete Anzahlungen im Rahmen des Erwerbs einer Projektentwicklung im Bereich Pflege nach deren Fertigstellung sowie die Veräußerung von Geschäfts- und Wohnimmobilien und weiteren Projektentwicklungen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 01. April 2015 unter Teilnahme des Abschlussprüfers beraten. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2014 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes 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 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. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Schlussklärung des Vorstandes.

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, 01. April 2015

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Peter May

MBA Harvard

Vorsitzender

Heike Barth

Diplom-Ökonomin

stv. Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Thomas Rössner

Diplom-Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart,

Stuttgart
Diplom-Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Vorsitzender (seit 17.06.2014)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Erwin R. Griesshammer

Zürich
stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt

Dr. Hans-Christoph Maulbetsch

(seit 17.06.2014)
Stuttgart
Rechtsanwalt

Verwaltungsratsmitglied bei folgender
Gesellschaft:

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

Professor Dr. Dieter Hundt

Uhingen
Vorsitzender (bis 17.06.2014)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- Allgaier Werke GmbH, Uhingen,
Vorsitzender
 - Allgaier Automotive GmbH, Uhingen,
Vorsitzender
 - EvoBus GmbH, Stuttgart
 - Landesbank Baden-Württemberg,
Stuttgart (bis Mai 2014)
 - Pensions-Sicherungsverein, Köln,
Vorsitzender
-

Zusammengefasster Lagebericht

01





ENTWICKLUNG

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz eines Dämpfers im zweiten Halbjahr 2014, infolge der europäischen Geldpolitik, mit einem Wachstum von 1,5 %, nach einem schwachen Vorjahr (0,4 %), wieder stabilisiert. Impulse kamen hier vor allem von der Seite des privaten Konsums mit einer Erhöhung um 1,1 % sowie den Ausrüstungs- und Bauinvestitionen (3,7 % und 3,4 %). Aufgrund der niedrigen Energiepreise, hervorgerufen vor allem durch die Rohölpreisentwicklung und das dadurch positiv beeinflusste Preisklima in Deutschland sowie durch einen Reallohnanstieg (+1,8 %), konnte der private Konsum weiterhin die Binnennachfrage stützen. Dies wurde zudem noch durch den positiven Verlauf des Arbeitsmarktes im Jahr 2014 forciert; die Beschäftigung in Deutschland verbesserte sich ein weiteres Mal, die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2014 bei gerade einmal 6,4 %.

Aufgrund der guten Verfassung der Wirtschaft, des weiterhin guten Arbeitsmarktes mit Rekordbeschäftigung und der hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie, nimmt Deutschland insgesamt die Spitzenposition im Euroraum ein. Allerdings hat sich das außenwirtschaftliche Umfeld weiterhin eingetrübt. Geopolitische Krisenherde, wie die Kriegslage in Nahost, aber vor allem die angespannte Situation zwischen Ukraine und Russland mit verhängten Wirtschaftssanktionen gegen Russland, belasteten die deutsche Wirtschaft in nicht unerheblichem Maße. Die weiter anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern sowie die neu aufkommenden Sorgen um die Stabilität von Griechenland aufgrund des auslaufenden unpopulären EU-/IWF-Hilfsprogramms und der neu gewählten Regierung ließen eine konjunkturelle Erholung im Euroraum in 2014 sowie Anfang 2015 nicht zu. Dies zeigte sich an einem weiterhin äußerst niedrigen Wachstumsbeitrag des Außenhandels von nur 0,4 %.

Deutschland hat seine konjunkturelle Schwächephase überwunden, was sich an der positiven Entwicklung der Auftragseingänge wie auch an der deutlich verbesserten Stimmung der Unternehmen abzeichnet. Der schwache Eurokurs und der äußerst niedrige Ölpreis leisten ihren weiteren Beitrag hierzu. Dennoch bleibt das außenwirtschaftliche Umfeld äußerst schwierig. So ist ein Ende des Ukraine-Konflikts nicht abzusehen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Griechenland nach der politischen Neuausrichtung und damit die Auswirkung auf die Währungsstabilität des Euros ist offen.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Infolge des niedrigen Zinsniveaus und des stetig wachsenden Kapitalstroms hat sich der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2014 weiter äußerst positiv entwickelt. So stiegen die Immobilienpreise in 2014 auf ein Rekordniveau, nachdem bereits in den vergangenen Jahren das Transaktionsvolumen wie auch die Kaufpreise – unabhängig von der Immobilienart –

ungehindert weiter nach oben kletterten. Allerdings birgt die konjunkturelle Eintrübung in Deutschland und Europa die Gefahr einer Rezession, mit negativen Folgen für den deutschen Immobilienmarkt. Trotz des Risikos einer Immobilienblase auf Basis steigender Immobilien- und Mietpreise, wird die Anlagenklasse „Immobilien“ weiter an Attraktivität gewinnen. Dies zeigt sich anhand des Investitionsinteresses von internationalen Investoren, insbesondere aus dem Mittleren Osten, Nordamerika sowie Asien, das stetig zunimmt. Damit wird im Rahmen einer wachsenden Risikoaversion infolge der konjunkturellen Umstände sowie der politischen Entwicklungen die Nachfrage nach Core-Objekten weiter ansteigen, die Renditen allerdings weiter sinken. Wie in den vergangenen Jahren, führten die hohe Nachfrage sowie das begrenzte Angebot an Core-Objekten auch in 2014 zu einer vermehrten Investitionstätigkeit in das risikoreichere Core Plus und Value-Add Segment, was gleichzeitig aber auch in diesen Risikoklassen zu einem deutlichen Rückgang der Renditen führte.

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland stieg in 2014 um knapp 30 % im Vergleich zum Vorjahr an. Im Zuge dieser Entwicklung verzeichnete auch der Immobilienmarkt in Stuttgart im Jahr 2014 sein seit dem Jahr 2007 höchstes Transaktionsvolumen von rund 1 Milliarde Euro. Vor allem fokussierten sich die Investoren auf Büroimmobilien, die einen Anteil von rund 73 % am gewerblichen Transaktionsvolumen ausmachten, innerstädtische Geschäftshäuser lagen bei einem Anteil von ca. 23 %. Die Spitzenrenditen von Core-Objekten für Büroimmobilien liegen bei 5,1 %, für innerstädtische Geschäftshäuser bei 4,2 % und moderne Logistikobjekte bei 6,5 %. Aufgrund der höheren Renditechancen gewinnen jedoch Logistik- und Hotelimmobilien immer mehr an Bedeutung.

Ein wachsendes Interesse besteht auch für die Asset-Klasse von Pflege- und Gesundheitsimmobilien, die attraktivere Renditeaussichten im Vergleich zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien bieten. Gründe hierfür sind die soziodemografischen Veränderungen, wie die Alterung der Gesellschaft und der damit verbundenen hohen Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit, sowie die politischen Veränderungen. Laut offiziellen Statistiken wird bis 2030 von einer starken Zunahme der Nachfrage von vollstationären Pflegeleistungen, d. h. von ca. 380.000 zusätzlichen Pflegeplätzen auf dem Markt, ausgegangen. Dieser Bedarf erhöht sich vor allem in den suburbanen Räumen der Großstädte. Neben der demografischen Bevölkerungsstrukturentwicklung, der Bedarfssituation und der Lage einer Pflegeimmobilie ist insbesondere die Bonität und Produktivität der Betreiber von besonderer Bedeutung.

Was den Vermietungsmarkt angeht, verzeichnete der Stuttgarter Büroimmobilienmarkt eine hohe Aktivität, allerdings ausschließlich in Zentrumslagen, während in den umliegenden Teilmärkten der Flächenumsatz deutlich zurückging. Dies spiegelte sich auch in den Mietpreisen wider. So wurde in 2014 bei

den Spitzenmieten im Büovermietungsmarkt mit 21,50 Euro/m² ein Rekord erzielt. In diesem Zuge erhöhten sich auch die Durchschnittsmieten gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 12,60 Euro/m². Gleichzeitig bewegte sich die Leerstandsquote weiter nach unten auf 4,2 %, nach 5,4 % im Vorjahr. Dieser Trend spiegelt das seit dem Jahr 2010 abnehmende Flächenangebot in Stuttgart wider. Allerdings drängen neue Büroflächen auf den Markt, wie im bereits fertiggestellten Gerber, Milaneo, Rosenberghöfen und im Dorotheen-Quartier, dessen Errichtung für 2016 geplant ist. Dies führt zu einer erschwerten Vermietung von Büroobjekten, die sich nicht in Toplagen befinden und auch nicht über erstklassige Ausstattungen verfügen.

Die Vermietung von Handelsflächen in den Stuttgarter 1a-Lagen wurde in den vergangenen Jahren aufgrund der in 2014 neu eröffneten Shopping-Center, wie das Gerber oder Milaneo, kritisch betrachtet. Allerdings zeigte sich hier bislang eine stabile und auf hohem Niveau befindliche Mieternachfrage, so dass trotz der neuen Einkaufszentren negative Einflüsse auf die traditionelle 1a-Einkaufsmeile „Königstraße“ bislang nicht zu verzeichnen waren. Weiterhin ist die Nachfrage nach Ladenflächen in der Stuttgarter Innenstadt ungebrochen, zumal der Prämien- und Luxusbereich noch stark unter dem Niveau diverser deutscher Großstädte wie Düsseldorf und München liegt. Diese Lücke sollte jedoch nach Fertigstellung des Dorotheen-Quartiers weiter geschlossen werden.

Auch in 2015 werden sich die Aktivitäten auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt auf einem hohen Niveau bewegen. Hierzu tragen das niedrige Zinsniveau, der stetig wachsende Kapitalstrom sowie die günstigen Wechselkursbedingungen für außereuropäische Investoren, vor allem aus Nordamerika und Asien, bei. In Anbetracht der aufkommenden Unsicherheiten in Bezug auf die Eurostabilität sowie der geopolitischen Unwägbarkeiten und den damit verbundenen verhaltenen Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, kann im Büovermietungsmarkt von einer Zurückhaltung in Bezug auf Umzugs- und Anmietungentscheidungen ausgegangen werden.

Markt für Erneuerbare Energien

Der Markt für Erneuerbare Energien in Deutschland und auch in Teilen von Europa wuchs im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen auch im Jahr 2014 überproportional. Größter Antriebsmotor für diese Entwicklung waren zum einen die nach wie vor bestehenden ambitionierten Klimaziele, zum anderen der Wunsch einer Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen im Bereich der Stromerzeugung aufgrund der endlichen fossilen Ressourcen. Jahrelang galten in der Vergangenheit Investitionen in Erneuerbare Energien aufgrund der vermeintlich nachhaltigen Investitionssicherheit, gepaart mit hohen prognostizierten Renditen, als attraktivste Anlageformen.

Allerdings haben, trotz des bestehenden hohen Geldvolumens, Investitionen in andere Anlageformen die Investitionen in Wind- und Solarparks übertroffen. Der Hauptgrund hierfür ist die meist vor der Investitionsentscheidung aufgestellte Ertrags- und Cashflowprognose, welche sich in vielen Fällen als zu optimistisch dargestellt hat und im Markt mittlerweile miteinkalkuliert wird. Ein weiterer Aspekt ist die Verknüpfung der jährlichen Erträge mit dem herrschenden Wind- oder Sonnenangebot; eine kontinuierlich stabile Gewinnausschüttung ist aufgrund der stark schwankenden Wind- und Sonnenerträge nahezu unmöglich. Hinzu kommt die äußerst unsichere Subventionspolitik in weiten Teilen Europas. Der Markt hat im letzten Jahr mit der Insolvenz eines bekannten deutschen Unternehmens noch einmal mehr als deutlich aufgezeigt, dass das Versprechen einer überschwänglich kontinuierlichen Rendite mit einer soliden und seriösen Geschäftspolitik in diesem Segment nicht vereinbar ist. So bleibt diese Form des Investments weiterhin nur für institutionelle Anleger attraktiv, die ein langfristiges Investitionsgut mit noch annehmbaren Renditeaussichten in ihrem Portfolio halten möchten.

Die Zukunft des Marktes liegt in der weiteren kontinuierlichen Ablösung der fossilen Brennstoffe. Allein die Beschlüsse des Europäischen Rates bezüglich des EU-Klima- und Energierahmens drängen den Sektor der Erneuerbaren Energien in Richtung Wachstum. Hierfür wird es wichtig sein, die Wettbewerbsfähigkeit der produzierten Energie weiter zu steigern, um die Preisnachteile der Erneuerbaren Energie sukzessive zu minimieren. Dies kann nur durch die genauere Selektion der Neuprojekte und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Technologien geschehen.

Entwicklung des Bier- und Getränkemarktes

Die deutsche Brauwirtschaft blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurück. Erstmals seit dem Jahr 2006 erhöhte sich der jährliche Bierabsatz in Deutschland wieder, und zwar um 1 % auf rund 95,6 Millionen Hektoliter im Vergleich zum Jahr 2013. Einen wichtigen Beitrag zur erfreulichen Entwicklung der deutschen Brauwirtschaft haben auch die steigenden Exportzahlen geleistet; besonders in China und den USA werden deutsche Biere immer beliebter. Nach vorläufiger Schätzung lag der durchschnittliche Pro-Kopf-Verbrauch von Bier (alkoholhaltig und alkoholfrei) in 2014 bei 107 Litern. In Baden-Württemberg konnte der Gesamt-bierabsatz sogar um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr, damit auf rund 6,3 Millionen Hektoliter, gesteigert werden.

Generell haben zu dem positiven Ergebnis das stabile Konsumklima, ein relativ kurzer Winter und das gute Wetter im Frühling und Frühsommer sowie die Umsatzimpulse durch die Fußballweltmeisterschaft beigetragen. Die weitaus stärkeren und nachhaltigeren Faktoren, die zu dieser Entwicklung führen, sind der Trend zu regionalen Bieren und zur Qualität anstatt zu Schnäppchenpreisen. Der Verbraucher erwartet zudem eine Sortenvielfalt, die vor allem hier in Baden-Württemberg, mit im Durchschnitt zehn verschiedenen Biersorten je Brauerei, gegeben ist.

Des Weiteren zeigt der Verbraucher immer mehr Interesse an alkoholfreien Bieren, deren Absatz im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen ist. Alkoholfreies Bier gilt als isotonischer Durstlöscher schlechthin und ist damit im Sport „gesellschaftsfähig“ geworden. Allerdings besteht noch ein erheblicher Nachholbedarf hinsichtlich des Heranführens von weiblichen Konsumenten an alkoholfreies Bier. Hingegen lag der Absatz bei Biermischgetränken – bislang Trendsetter in den vergangenen Jahren – mit 2,4 % unter dem Vorjahresabsatz. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Biermischgetränke lediglich einen Anteil von rund 5 % des Gesamt-bierabsatzes einnehmen und damit nicht die Absatzrückgänge bei den klassischen Sorten kompensieren können. Trendige Biermischgetränke dienen im Wesentlichen dazu, junge Konsumenten an sich zu binden und an die klassischen Biere heranzuführen.

Trotz dieser positiven Entwicklungen wird Bier immer mehr zum Schnäppchenprodukt und belastet dadurch dessen Image. Der von den Großbrauereien dauerhaft geführte Preiswettbewerb bedeutet ein Bestandsrisiko für Mittelstandsbrauereien, die auf der Preisebene nichts entgegensetzen können. Um eine nachhaltige Stabilität und damit Erfolg zu erlangen, sind die wesentlichen Erfolgsfaktoren für Mittelstandsbrauereien das Herausstellen der Verbundenheit zur Region und Tradition und damit die Differenzierung zu den Braukonzernen auf der einen Seite; auf der anderen Seite das Unterlassen von Preiskämpfen hin zu einer qualitätsorientierten Preisgestaltung im höheren Preissegment. Ein Trend, der sich in den letzten Jahren in den USA sowie in England entwickelte, sind sogenannte „Craft Breweries“. Hierbei handelt es sich um kleine Brauereien und Braukünstler, die neuartige Biersorten im Markt inszenieren. Gerade diese „Craft Breweries“ könnten den regionalen mittelständischen Brauereien in Zukunft Probleme bereiten. Deshalb sind die Sortimentsvielfalt und das Abgleichen dieser Trends mit dem Produktportfolio für die regionalen mittelständischen Brauereien von besonderer Bedeutung.

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2014 der STINAG Stuttgart Invest AG war insbesondere von der Verschmelzung der 100%igen Tochtergesellschaft EfG-Beteiligungs-GmbH auf die STINAG Stuttgart Invest AG geprägt. Hierdurch ergab sich ein Verschmelzungsgewinn von 28,7 Millionen Euro. Aufgrund der bekannten schwierigen Investitionssituation für Bestandskäufe auf dem Immobilienmarkt im Großraum Stuttgart, wurde im August 2014 ein Produktions- und Bürogebäude im nördlichen Schwarzwald erworben. Dieses ist langfristig an ein weltweit agierendes mittelständisches Maschinenbauunternehmen vermietet. Im Rahmen der Erweiterung des Immobilienportfolios konnte in die Projektentwicklung Senioren- und Pflegezentrum „Böblingen Flugfeld“ investiert werden, Baubeginn war im Sommer 2014. Hierfür wurde eine erste Anzahlung in Höhe von 2,0 Millionen Euro geleistet, die restliche Kaufpreiszahlung soll mit Fertigstellung und Übergabe Ende 2015 erfolgen. Darüber hinaus wurde Mitte 2014 mit der Entwicklung und Planung einer weiteren Hotelimmobilie am Stuttgarter Flughafen begonnen. Allerdings führen die nicht unerheblichen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Bauentwicklung des Projektes Stuttgart 21 zu Verzögerungen bei der Hotelentwicklung.

Umsatz und Ergebnis

Der Rückgang bei den Umsatzerlösen um 0,9 Millionen Euro auf 2,3 Millionen Euro ist insbesondere auf die erstmals ganzjährig in 2014 entfallenen Mieterlöse der im Jahr 2013 veräußerten Immobilien zurückzuführen. Teilweise kompensiert wurde diese Entwicklung von der ganzjährigen Vermietung des Studentenappartements „Uhlandstraße 39, Dresden“ sowie den ab August 2014 vereinnahmten Mieterlösen des erworbenen Produktions- und Büroobjektes im nördlichen Schwarzwald. Die Minderung der sonstigen betrieblichen Erträge auf 2,0 Millionen Euro (Vorjahr: 6,6 Millionen Euro) resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr verzeichneten positiven Sondereffekten im Rahmen von Immobilienveräußerungen und Rückstellungsaufhebungen.

Leicht unter dem Vorjahresniveau liegende übrige betriebliche Aufwendungen sowie rückläufige Abschreibungen infolge von Objektveräußerungen in 2013 führten zu einem Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern von 0,4 Millionen Euro, nach 5,3 Millionen Euro in 2013.

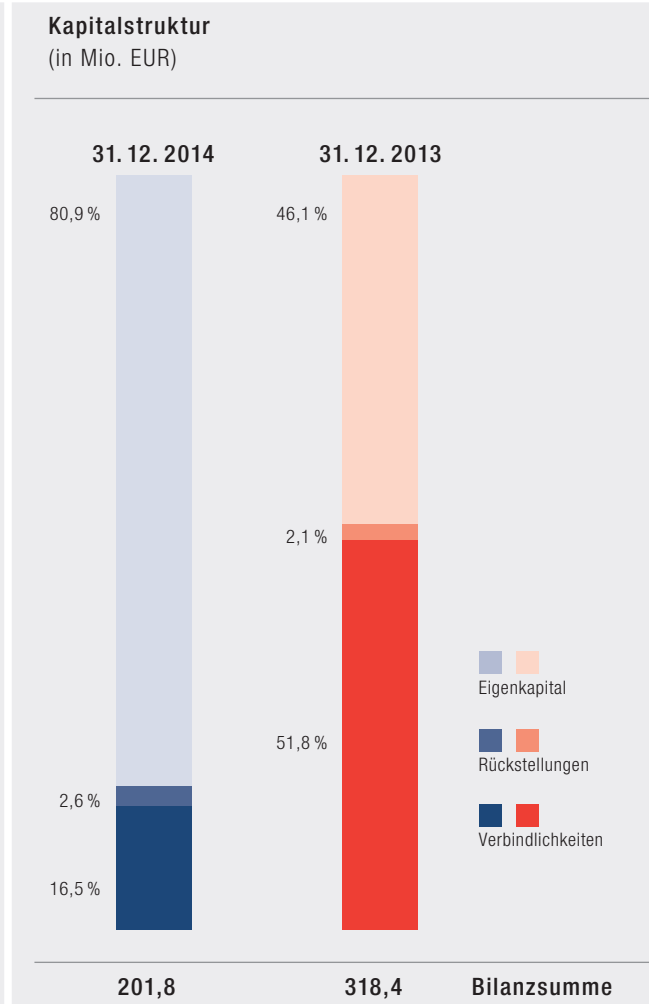
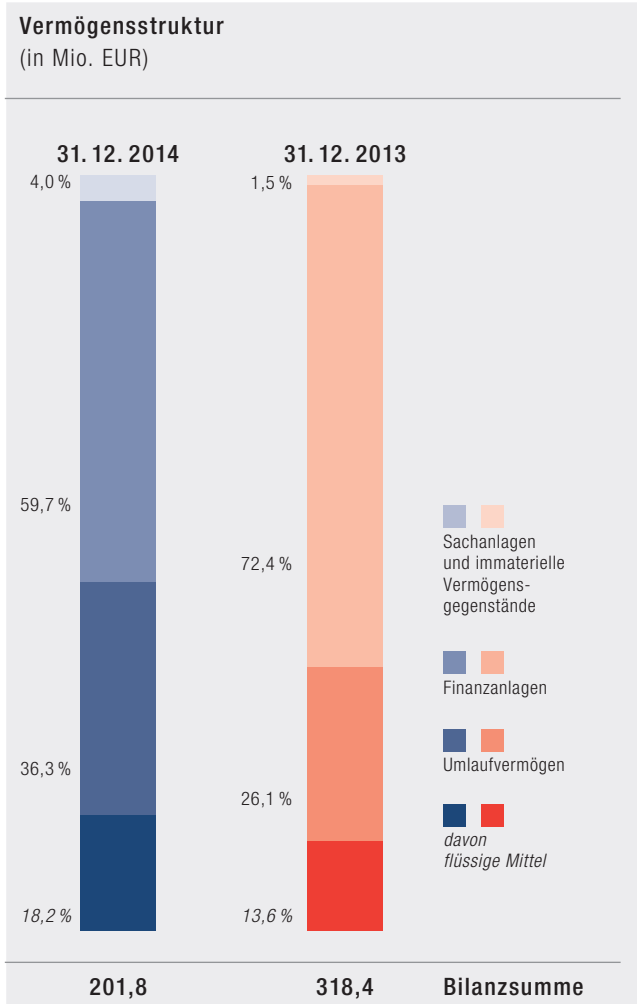
Das gegenüber dem Vorjahr auf 0,6 Millionen Euro deutlich verringerte Zins- und Finanzergebnis ist auf der Ertragsseite vor allem auf nicht vorgenommene Ausschüttungen der STINAG-Tochtergesellschaften zurückzuführen. Zudem sind auf der einen Seite durch die Verschmelzung der EfG-Beteiligungs-GmbH auf die STINAG Stuttgart Invest AG die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen um 3,7 Millionen Euro auf knapp 1,0 Millionen Euro zurückgegangen. Auf der anderen Seite reduzierte sich der Zinsaufwand aus verbundenen Unternehmen durch die Verschmelzung der EfG-Beteiligungs-GmbH um 4,1 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses, hervorgerufen durch den Verschmelzungsgewinn der EfG-Beteiligungs-GmbH sowie der Ertragsteuern und sonstigen Steuern von 2,1 Millionen Euro, lag der Jahresüberschuss 2014 mit 27,6 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahresniveau und unserer Vorjahresprognose.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

(in Mio. EUR)

	2014	2013
Umsatzerlöse	2,3	3,2
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	6,6
	4,3	9,8
Übrige betriebliche Aufwendungen	-3,5	-3,6
Ergebnis vor Abschreibungen	0,8	6,2
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-0,4	-0,9
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	0,4	5,3
Zins- und Finanzergebnis	0,6	7,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	1,0	13,2
Außerordentliches Ergebnis	28,7	0,0
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-2,1	-1,7
Jahresüberschuss	27,6	11,5



Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Vermögens- und Finanzlage der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2014 war gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Sondereffekt der Verschmelzung der EfG-Beteiligungs-GmbH beeinflusst. Auf der Aktivseite verminderten sich hierdurch die Anteile an verbundenen Unternehmen auf knapp 70,0 Millionen Euro, nach 179,3 Millionen Euro in 2013. Unter Berücksichtigung der infolge entsprechender Rückführungen leicht gesunkenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der sonstigen Ausleihungen im Rahmen der ersten Finanzierungsleistungen für die Entwicklung der Pflegeimmobilie „Böblingen Flugfeld“ in Höhe von 2,0 Millionen Euro, lagen die Finanzanlagen bei 59,7 % der Bilanzsumme und damit bei 120,5 Millionen Euro.

Der Anstieg bei den Sachanlagen auf 8,1 Millionen Euro, nach 4,7 Millionen Euro in 2013, ist vor allem auf den Erwerb der Produktions- und Büroimmobilie im nördlichen Schwarzwald zu einem Kaufpreis von knapp 3,0 Millionen Euro zurückzuführen.

Die flüssigen Mittel und sonstigen Wertpapiere verminderten sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 um 6,7 Millionen Euro auf 62,7 Millionen Euro. Hier wirkten sich die in 2014 vorgenommene Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro, Zahlungsbewegungen aus dem Verkauf von kleineren Immobilien sowie der Erwerb eines Bestandsobjektes und Projektentwicklungen bei gleichzeitigem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von 7,4 Millionen Euro aus. Damit lag der Bestand an flüssigen Mitteln bei 18,2 % der Bilanzsumme,

nach 13,6 % im Vorjahr. Die erfolgte Verschmelzung der EfG-Beteiligungs-GmbH führte auf der Passivseite zu einem deutlichen Anstieg der Eigenkapitalquote auf knapp 81 % und einem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 13,6 Millionen Euro, nach 145,2 Millionen Euro im Vorjahr. Insgesamt veränderte sich die Bilanzsumme zum Jahresende 2014 auf 201,8 Millionen Euro, nach 318,4 Millionen Euro im Vorjahr.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 7,4 Millionen Euro nach 11,6 Millionen Euro im Vorjahr. Die Investition in das Produktions- und Bürogebäude im nördlichen Schwarzwald von knapp 3,0 Millionen Euro und die Umbauarbeiten für das Geschäftshaus Marktstraße 6 in Stuttgart sowie in 2014 im geringeren Umfang vorgenommene Immobilienveräußerungen ließen den Cashflow aus Investitionstätigkeit auf -2,9 Millionen Euro (Vorjahr: 35,5 Millionen Euro) fallen.

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

		2014	2013
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	17,49	17,50
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	14,90	14,26
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	16,60	15,50
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	247,1	230,7
Dividende	EUR/Aktie	0,41	0,41
Sonderbonus (einmalig)	EUR/Aktie	0,34	0,34
Ausschüttungsrendite	%	4,52	4,84
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)*	-	8,92	20,13
Ergebnis (ohne eigene Aktien)*	EUR/Aktie	1,86	0,77
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	1,80	1,65

*) Sonderbeeinflusst im Jahr 2014 durch den Verschmelzungsgewinn.

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Das Geschäftsjahr 2014 verlief konzernweit planmäßig, außerordentliche Ergebniseffekte waren nicht zu verzeichnen. Das Immobiliensegment war geprägt von dem Erwerb eines Produktions- und Bürogebäudes im nördlichen Schwarzwald, den Projektentwicklungen Wohnimmobilie De La Paz, Pflegeimmobilie Böblingen Flugfeld und des Kongresshotels Stuttgart-Flughafen sowie der Veräußerung von vier kleineren Objekten. Im Getränke-segment konnte durch die verbesserte Absatzsituation im A-Marken- und Lohnbraugeschäft und den Ausbau der technischen und energetischen Ausstattung, eine positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit verzeichnet werden. Das Segment Erneuerbare Energien, das ausschließlich aus dem Betrieb der eigenen Windparks in Frankreich besteht, verlief planmäßig.

Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag zum Geschäftsjahresende 2014 bei 41,3 Millionen Euro, nach 48,0 Millionen Euro im Vorjahr. Diese rückläufige Entwicklung ist im Wesentlichen aus der Ende 2013 vorgenommenen Entkonsolidierung der Beteiligung an der Masterhorse GmbH zurückzuführen. Im Konzern führten die im Jahr 2013 und im Laufe des Jahres 2014 im Rahmen der Portfoliobereinigung vorgenommenen Objektveräußerungen sowie die entwicklungs- und umbaubedingten Leerstände (De La Paz, Marktstraße 6) zu einem Rückgang der Mieterlöse um 1,9 Millionen Euro und damit auf 21,7 Millionen Euro. Die im Jahr 2014 realisierten Bierpreiserhöhungen sowie die positive Absatzentwicklung des A-Marken- und Lohnbraugeschäftes führten zu einem Zuwachs bei den Getränkeerlösen auf knapp 13,0 Millionen Euro, nach 12,8 Millionen Euro in 2013. Die Erlöse aus Stromerzeugung aus dem Betrieb der eigenen Windparks lagen mit 6,6 Millionen Euro auf Vorjahresniveau.

Der deutliche Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von 14,5 Millionen Euro auf 4,9 Millionen Euro resultiert aus im Jahr 2013 realisierten Sondereffekten vor allem aus der Veräußerung von Immobilien sowie Rückstellungsaufösungen.

Die Verringerung der Materialaufwendungen um 2,1 Millionen Euro auf 6,6 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der Masterhorse GmbH sowie auf die geringeren Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe im Rahmen von mittelfristig günstig abgeschlossenen Rohstoffkontrakten bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH zurückzuführen. Ebenso wirkten sich die Entkonsolidierung der Masterhorse GmbH sowie der rückläufige Personalstand bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH mindernd auf den Personalaufwand aus, der damit zum Jahresende 2014 bei 6,0 Millionen Euro lag. Bedingt durch Objektveräußerungen verminderten sich die Abschreibungen auf 10,0 Millionen Euro. Rückläufige Instandhaltungsaufwendungen und durch die Entkonsolidierung der Masterhorse GmbH deutlich geringeren Vertriebsaufwendungen führten zu sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10,2 Millionen Euro nach 12,5 Millionen Euro in 2013. Damit konnte ein operatives

Ergebnis zum 31. Dezember 2014 von 13,4 Millionen Euro verzeichnet werden.

Das gegenüber dem Vorjahr um 14,6 Millionen Euro auf -3,2 Millionen Euro verbesserte Finanzergebnis ist vor allem auf die im Jahr 2013 vorgenommene Bereinigung im Segment Erneuerbare Energien zurückzuführen. Die Finanzaufwendungen verminderten sich um 1,1 Millionen Euro auf 3,5 Millionen Euro vor allem infolge eines geringeren Wertberichtigungsbedarfes auf Ausleihungen. Die Zinsbelastungen aus den bestehenden Bankdarlehen lagen mit 3,4 Millionen Euro auf Vorjahresniveau.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2014 angefallenen Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern, konnte ein Konzernergebnis zum 31. Dezember 2014 von 6,8 Millionen Euro, das entsprechend unserer Vorjahresprognose deutlich über dem Konzernergebnis 2013 (1,7 Millionen Euro) liegt, verzeichnet werden.

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

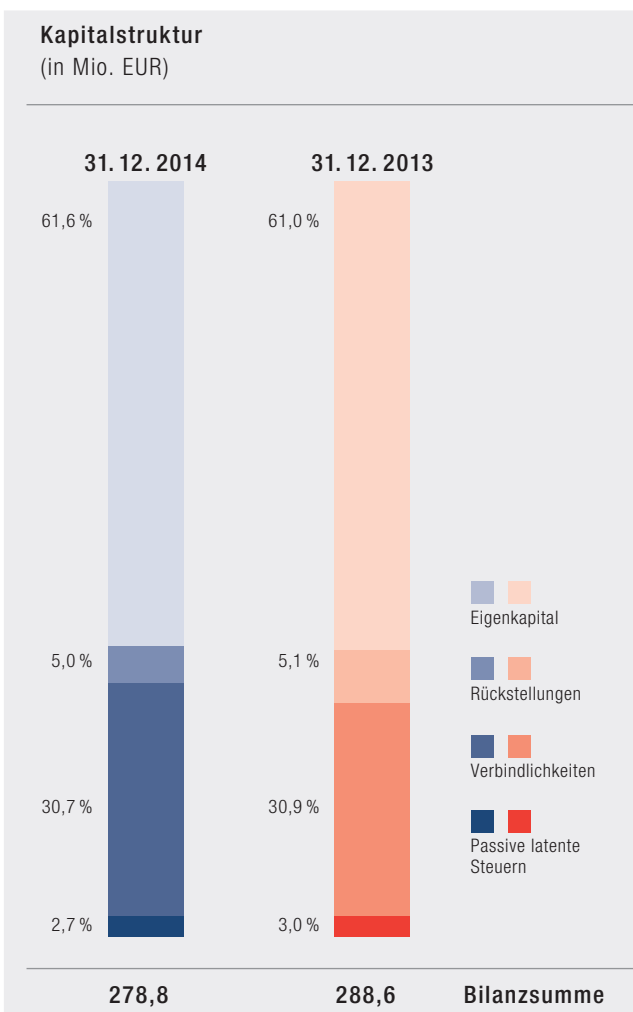
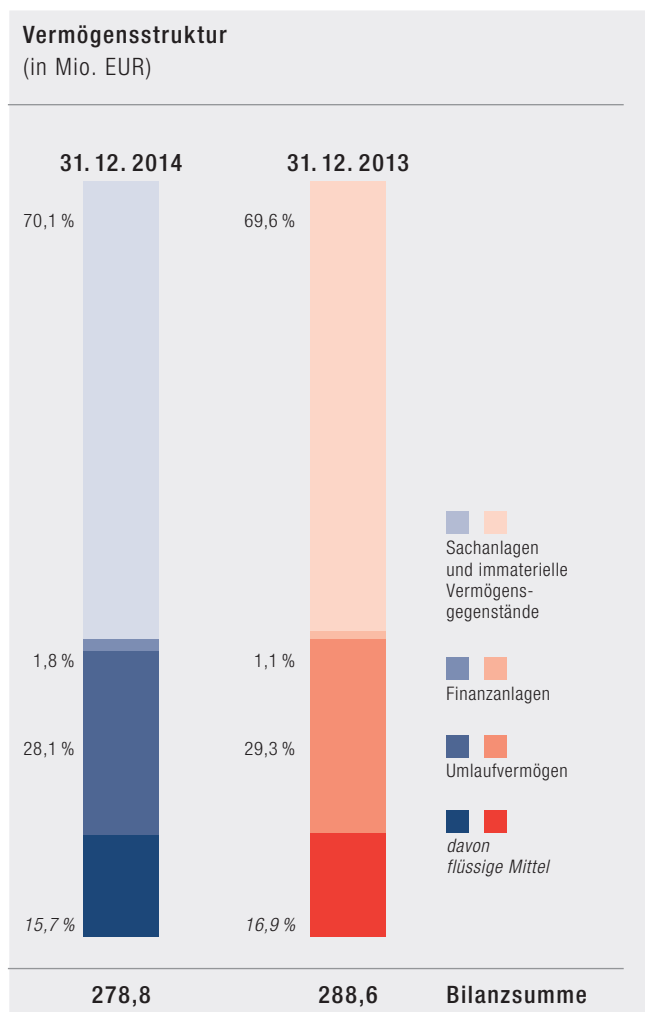
	2014	2013
Gesamtleistung	41,3	48,0
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	14,5
	46,2	62,5
Materialaufwand	-6,6	-8,7
Personalaufwand	-6,0	-6,8
Abschreibungen	-10,0	-10,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,2	-12,5
Operatives Ergebnis (EBIT)	13,4	23,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-13,5
Ergebnis aus Finanzanlagen und Zinsen	-3,2	-4,3
Finanzergebnis	-3,2	-17,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10,2	6,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,7	-2,4
Sonstige Steuern	-1,7	-1,9
Jahresergebnis	6,8	1,7

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 lag mit 278,8 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände von 195,3 Millionen Euro, das sind 70,1 % der Bilanzsumme, sind im Wesentlichen von der Veräußerung von vier kleineren Gastronomie-, Gewerbe- und Geschäftsobjekten und von Abgängen bei den technischen Anlagen und Maschinen beeinflusst. Gleichzeitig wurden Investitionen von insgesamt 6,1 Millionen Euro im Rahmen des Erwerbs der Produktions- und Büroimmobilie, des Grundstückszukaufes für die Immobilienentwicklung De La Paz, des Umbaus des Handelsobjektes Marktstraße 6 in Stuttgart und der Planungskosten für die Entwicklungen De La Paz und Kongresshotel getätigt. Die Finanzanlagen erhöht sich um rund 2,0 Millionen Euro auf 5,1 Millionen Euro infolge der Finanzierungsleistung für das Pflegeimmobilienprojekt Böblingen Flugfeld.

Der Finanzmittelbestand von 69,8 Millionen Euro, das sind ca. 25 % der Bilanzsumme, lag um 5,2 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung resultiert aus dem unter dem Vorjahr liegenden Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von 14,5 Millionen Euro, der getätigten Investitionen von 8,8 Millionen Euro, der für das Geschäftsjahr 2013 vorgenommenen Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro sowie den Tilgungszahlungen für die Kredite von 2,8 Millionen Euro.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital 171,7 Millionen Euro (62 % der Bilanzsumme). Laufende Tilgungsleistungen verminderten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2,8 Millionen Euro auf 81,3 Millionen Euro zum Bilanzstichtag. Insgesamt lagen damit die Verbindlichkeiten bei rund 85,3 Millionen Euro nach 88,5 Millionen Euro in 2013.





Pflegeimmobilienprojekt in Böblingen Flugfeld



Bestandsobjekt in Dornstetten

Segment Immobilien

STINAG-Gruppe

Das Immobiliengeschäft der STINAG-Gruppe war im Jahr 2014 aufgrund des weiterhin knappen Angebotes an 1a-Immobilien, mit folglich hohen Kaufpreisen, die keine mittel- bis langfristig haltbare Renditegarantie gewährleisten können, von Projektentwicklungen sowie vom Erwerb eines Bestandsobjektes geprägt.

Die Wohnimmobilienentwicklung De La Paz in München verlief sowohl hinsichtlich der Entmietung als auch der Baugenehmigungserteilung planmäßig, so dass nun im Frühjahr 2015 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Fertigstellung dieses Wohnbauobjektes mit 79 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen ist damit für Ende 2016 geplant.

Um das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe weiter auszubauen und gleichzeitig die Ertrags- und Wertstruktur zu verbessern, wurde in 2014 mit weiteren Projektentwicklungen begonnen. Hier ist im neuen Immobilienzweig in erster Linie das Senioren- und Pflegezentrum Böblingen Flugfeld zu nennen. Diese künftige Senioren- und Pflegeresidenz befindet sich in optimaler Lage in Böblingen Flugfeld, in direkter Nachbarschaft zum Ärztehaus Medicum sowie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Böblingen. Bis Ende 2015 wird hier ein Pflegekompetenzzentrum mit 50 stationären Pflegeplätzen im Rahmen eines innovativen Wohn- und Gemeinschaftskonzeptes, teilstationärer und ambulanter Pflege- und Sozialdienstleistungsangebote sowie 24 betreuten Wohnungen für ältere Menschen auf 4 Geschossen mit einer Bruttogeschossfläche von rund 8.500 m² entstehen. Für diese vielfältigen pflegeorientierten Angebote wurde mit dem Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg – eine Stiftung mit langer Tradition, Nachhaltigkeit und umfassender Erfahrung in der Altenhilfe – ein Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Zum Baubeginn hat die STINAG eine erste Finanzierungsleistung in Höhe von 2,0 Millionen Euro im Rahmen des Gesamtinvestitionsvolumens von 13,0 Millionen Euro geleistet.

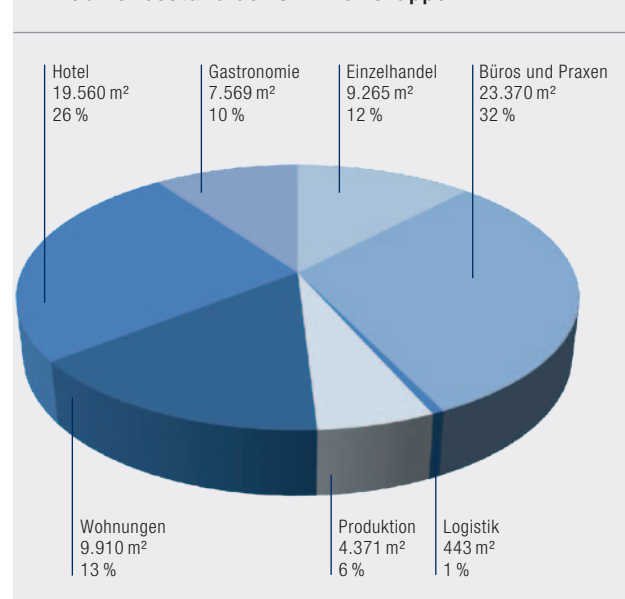
Eine weitere große Immobilienentwicklung wurde mit Unterzeichnung eines Letter of Intent zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG und der Flughafen Stuttgart GmbH Mitte 2014 begonnen. Danach soll auf dem Grundstück des heutigen Verwaltungsgebäudes der Flughafengesellschaft ein Kongresshotel im 4-Sterne-Segment mit 262 Zimmern und Kongressflächen von über 1.500 m² auf einer Bruttogeschossfläche von rund 25.000 m² entstehen. Allerdings führen zahlreiche Unwägbarkeiten im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens des Großprojektes Stuttgart 21 (Trassenführung Deutsche Bahn sowie U6) zu einer zeitlichen Verschiebung, so dass bei Ausräumen aller Risiken mit einer Fertigstellung vor Ende 2019 nicht gerechnet werden kann.

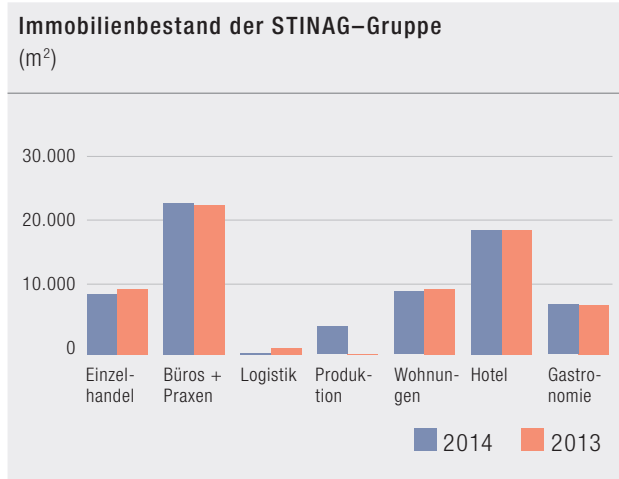
Trotz der angespannten Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt konnte Mitte 2014 ein attraktives Bestandsobjekt zu einem Kaufpreis von 3,0 Millionen Euro erworben werden. Hierbei handelt es sich um ein Produktions- und Bürogebäude im nördlichen Schwarzwald mit einer Grundstücksfläche von 13.500 m² sowie einer Nutzfläche von rund 4.400 m². Das Objekt ist auf 15 Jahre an ein in der Region ansässiges, etabliertes und weltweit agierendes mittelständisches Unternehmen in der Branche Maschinenbau vermietet. Die jährliche Miete liegt bei rund 0,3 Millionen Euro.

Die weitere Entwicklung von Bestands- und Neubauobjekten in den Bereichen Pflege, Gesundheit und Wohnen sind in Planung. Gleichzeitig wird der Erwerb von Bestandsobjekten, in Abhängigkeit von der Kaufpreissituation und der Marktentwicklung, weiter verfolgt. Zudem wurde im Jahr 2014 die Optimierung des Portfolios mit dem Verkauf von Objekten, die nicht mehr den Renditeanforderungen genügen, wie der Verkauf eines kleinen Gastronomieobjektes, eines Handelsobjektes sowie eines Gewerbeobjektes, fortgesetzt. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung des vorgenommenen Objekterwerbs in 2014, lag der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe am Ende des Geschäftsjahres 2014 bei insgesamt 74.500 m², nach 71.200 m² im Vorjahr.

Durch die renditeorientierte Optimierung des Immobilienbestandes im Jahr 2014 verminderten sich die Immobilienumsatzerlöse der STINAG-Gruppe im Jahr 2014 auf 20,2 Millionen Euro nach 21,9 Millionen Euro im Vorjahr.

Immobilienbestand der STINAG-Gruppe





Sinner Aktiengesellschaft

Die Vermietungsstruktur des Immobilienbestandes der Sinner Aktiengesellschaft zeigte auch in 2014 einen stabilen Verlauf, was sich im operativen Vermietungsergebnis widerspiegelte. Die Vermietungserlöse resultieren zu rund 32 % aus der Vermietung des Brauereibetriebsgeländes an die Schwestergesellschaft, die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, während der Hauptanteil von 68 % aus der Vermietung des Nahversorgungszentrums bzw. der sonstigen Gebäude auf dem Sinner-Areal an diverse fremde Mieter resultiert. Damit ist eine ausgewogene Risikostruktur der Vermietungsleistungen gegeben.

in Mio. EUR	2014	2013
Umsatz	2,1	2,2
Jahresüberschuss	0,5	0,9
Mitarbeiter*	0	0

*) Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Aufgrund dieser Vermietungsstruktur konnten in 2014 Miet- und Pächterlöse in Höhe von 2,1 Millionen Euro erzielt werden, die ausschließlich aufgrund zeitlicher Abgrenzungen der Mietnebenkosten leicht unter Vorjahr lagen. Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mussten in 2014 nicht vorgenommen werden, so dass im Vergleich zum Vorjahr die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei knapp 1,0 Millionen Euro und damit um rund 0,3 Millionen Euro unter Vorjahr lagen.

Die Sinner Aktiengesellschaft erzielte damit im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von 0,5 Millionen Euro, nach einem in 2013 ertragsteuerlich sonderbeeinflussten Jahresüberschuss von 0,9 Millionen Euro.

Geschäftsbereich Getränke

Moninger Holding AG Teilkonzern / Hatz-Moninger Brauhaus GmbH

Die stetigen Marktveränderungen hin zur Verstärkung der Regionalität und Sortenvielfalt auf der einen Seite und ein durch die Braukonzerne forciertes erheblicher Preiskampf und Wettbewerbsdruck auf der anderen Seite, führte im Hauptgeschäftsfeld Getränke des Moninger Konzerns zu weiteren Marketing- und Vertriebsaktivitäten in Richtung regionale Stärkung der Leitmarke Hatz. Neben der Stabilisierung des Eigenbiergeschäfts in allen Vertriebskanälen wurde auch das Lohnbraugeschäft wieder ausgeweitet. Zur Abfederung der Kostensteigerungen wurden weitere moderate Preiserhöhungen vorgenommen. Zugleich führten Investitionen in die energetische Infrastruktur sowie erste notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und Erneuerungen in der Brautechnik zu weiteren Kostensenkungen.

Teilkonzern Moninger

Das Hauptgeschäftsfeld Getränke prägte auch im Geschäftsjahr 2014 die Entwicklung der Umsatzerlöse sowie das Ergebnis des Teilkonzerns Moninger. Aufgrund der verbesserten Absatzsituation im Eigenbier- und Lohnbraugeschäft erhöhten sich die Getränkeerlöse leicht auf 13,0 Millionen Euro, nach 12,8 Millionen Euro in 2013. Der dennoch verzeichnete leichte Rückgang der konzernweiten Gesamtleistung auf 14,6 Millionen Euro (Vorjahr 14,8 Millionen Euro) ist vor allem auf die rückläufigen Miet- und Pächterlöse zurückzuführen.

in Mio. EUR	2014	2013
Umsatz	14,7	14,6
Jahresergebnis	0,0	-0,3
Mitarbeiter	57	62

Trotz der verzeichneten Absatzsteigerung verminderten sich die Materialaufwendungen auf 5,9 Millionen Euro, was vor allem mit den in 2013 vorgenommenen Investitionen in die Energietechnik sowie vorteilhaft abgeschlossenen Rohstoffkontrakten zusammenhängt.

Der durchschnittliche Personalstand lag im Jahr 2014 bei 57 Beschäftigten (inklusive Auszubildende) und damit um rund 8 % unter Vorjahr. Allerdings wurden die hierdurch rückläufigen Personalaufwendungen von den Tarifierhöhungen von 2,4 % sowie den erhöhten Pensionsaufwendungen nahezu kompensiert. Instandhaltungsmaßnahmen bei der Brauinfrastruktur führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 5,0 Millionen Euro (Vorjahr: 4,5 Millionen Euro). Das Gesamtergebnis des Moninger Teilkonzerns lag zum 31. Dezember 2014 bei 0,0 Millionen Euro, nach -0,3 Millionen Euro im Vorjahr.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Nachdem das Geschäftsjahr 2013 noch durch einen außerplanmäßigen Wechsel des Wartungs- und Servicedienstleisters negativ beeinflusst war, verlief das Jahr 2014 ohne besondere Vorkommnisse. Die technische Verfügbarkeit konnte entweder auf hohem Niveau gehalten oder sogar gesteigert werden. Lediglich das unterdurchschnittliche Windangebot trübte das positive Bild.

STINAG Windparks GmbH & Co. KG

Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Windpark seine Umsätze von 2,1 Millionen Euro im Vorjahr leicht auf 2,2 Millionen Euro im Jahr 2014 steigern. Die durchschnittliche technische Verfügbarkeit konnte auf ein hohes und zufriedenstellendes Niveau gesteigert werden. Hier macht sich der im Jahr 2013 vollzogene Wechsel des Wartungs- und Servicedienstleisters positiv bemerkbar. Das durchschnittliche Windangebot hinkt weiterhin den Erwartungen hinterher.

Ferme Eolienne de Quesnoy SAS

Der Windpark Ferme Eolienne de Quesnoy konnte auch in seinem zweiten Betriebsjahr Umsätze in Höhe von 2,0 Millionen Euro erzielen und lag minimal über den Erlösen des Vorjahres. Die erzielte durchschnittliche technische Verfügbarkeit bewegt sich dabei auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Ferme Eolienne de Chéry SAS

Der jüngste der STINAG Windparks, Ferme Eolienne de Chéry, kann im Jahr 2014 eine vorbildliche durchschnittliche technische Verfügbarkeit vorweisen. Allein das niedrige Windangebot verhinderte eine höhere Energieproduktion. So konnte das Vorjahresniveau der Umsätze von 2,1 Millionen Euro gehalten, aber nicht deutlich übertroffen werden.



AKTIIVITÄT ATTRAKTIIVITÄT

VISUS

Kröner

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 20 „Konzernlagebericht“) 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 Risikovorsorge sowie das Risikomanagement werden von der Holding zentral gesteuert und kontrolliert, wobei die börsennotierte Tochtergesellschaft Sinner Aktiengesellschaft über ein eigenes aufgebautes Risikomanagementsystem verfügt.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, Erneuerbare Energien, Finanzen und Beteiligungen und Getränke) werden anhand von Risikoanalysen die wesentlichen internen und externen Prozesse und Ereignisse – die sich sämtlich an den Unternehmenszielen und -strategien ausrichten – auf relevante Risiken und Chancen und deren mögliche Auswirkungen (monetär und nicht monetär) auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und den Unternehmenswert hin untersucht und entsprechend der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die laufende Risikoüberwachung (routinemäßig und anlassbedingt) sind organisatorische Vorkehrungen zur Messung und Kontrolle von Einzelrisiken sowie von Kennzahlen getroffen. Diese werden anhand des Einsatzes von unterschiedlichen Überwachungs- und Planungsinstrumenten sowie einer systematischen und kontinuierlichen Berichterstattung zwischen den Leitungsebenen sowie innerhalb der Leistungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

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

Immobilien

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

Erneuerbare Energien

- Länderrisiken
- Betriebsrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Gesetzesänderungen

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 2014 bis 31. Dezember 2014 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung 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 2014 haben nicht vorgelegen.

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2014 sind bis zur Fertigstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Geschäftsbereich Immobilien

Die in 2013 begonnene Optimierung des Immobilienportfolios ist Grundlage für eine auf die Zukunft nachhaltig ausgerichtete Unternehmensentwicklung und damit konzernweite Ergebnis- und Renditeverbesserung im Immobiliengeschäft. Aufgrund der derzeit auf dem Markt bestehenden hohen Kaufpreise von 1a-Bestandsobjekten und der damit mittel- und langfristig nicht gegebenen Renditen, konzentrieren wir unsere aktuellen Immobilienaktivitäten auf die Eigenentwicklung von Neubauprojekten. Bestandsobjekte werden nur zu einem für uns adäquaten Kaufpreis-/Ergebnisverhältnis erworben. Unser

Wohnimmobilienobjekt De La Paz in München wird eine deutlich über dem Marktniveau liegende Rendite erzielen. Hier zeigt sich deutlich, dass mit langfristig geplanten Eigenprojektentwicklungen eine weitaus höhere Marge als mit dem Erwerb von fertiggestellten Neubauprojekten oder Bestandsobjekten generiert werden kann.

Mit der weiteren aktuellen Immobilienentwicklung, unserem Senioren- und Pflegezentrum in Böblingen Flugfeld, erweitern wir unser Immobilienportfolio um Pflege- und Gesundheitsobjekte, die schon allein aufgrund der demografischen Entwicklung langfristige, stabile Renditechancen garantieren. Das sehr aussichtsreiche Projekt „Kongresshotel Flughafen Stuttgart“, das mit 262 Zimmern sowie umfangreichen Kongressflächen auf einer Bruttogeschossfläche von rund 25.000 m² geplant ist, wird sich aufgrund der noch unsicheren Planungslage durch Stuttgart 21 verzögern. Ziel ist es hier, wie auch in unserem gesamten Immobiliengeschäft, nur anhand gesicherter Investitionskriterien zu handeln. Weitere Projektierungen im Wohnungs-, Gesundheits- und Pflegebereich werden analysiert und gegebenenfalls zum Abschluss gebracht. Mittelfristig stehen auch unsere Geschäftshäuser in Stuttgarter Toplagen zur Entwicklung an.

Geschäftsbereich Getränke

Für kleine mittelständische Brauereien wird es aufgrund des Wettbewerbs- und Preisdrucks durch die Braukonzerne, des Investitionsstaus im Bereich der technischen Brauereiausrüstung sowie den veränderten Konsumgewohnheiten zunehmend schwieriger, die Weichen für ein Überleben in der Zukunft zu stellen. Deshalb ist es unentbehrlich, dass sich die regionalen Brauereien mittels Regionalität, Bierspezialitäten und Gewinnung der jungen Konsumentengeneration von den Industriekonzerne abgrenzen und damit ihr Markenprofil schärfen. Des Weiteren muss bei der Biersortenvielfalt der Fokus auch auf alkoholfreies Bier gerichtet werden, das zunehmend Marktanteile gewinnt.

Aufgrund dieser Marktveränderungen werden weiterhin, und dies verstärkt, im Getränkesegment Maßnahmen zum Ausbau der Absatzlage im A-Markengeschäft sowie des kapazitätsfüllenden Lohnbraugeschäftes geplant, eingeleitet und sind zum Teil bereits umgesetzt. Die Ausrichtung der Marketing- und Vertriebsmaßnahmen orientiert sich an der Herausstellung der Regionalität und der Etablierung der Leitmarke „Hatz“ im höheren Preisgefüge. Zugleich sind die technischen Gegebenheiten, speziell im Bereich der Abfülltechnik, auf eine langfristige Perspektive auch im Rahmen der heute notwendigen Sortenvielfalt auszurichten, was gleichzeitig zur kostenoptimalen Produktion führen wird.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Die in 2013 erfolgte Entscheidung, in diesem Geschäftsfeld den Bereich Windparkentwicklungen zu verlassen, hat sich als richtig erwiesen, Risiken sind eliminiert. Damit besteht das Geschäftsfeld Erneuerbare Energien ausschließlich aus den eigenen Windparks, die aufgrund der verbesserten technischen Verfügbarkeit stabile Umsatz-, Cashflow- und Ergebnisbeiträge liefern. Planmäßig werden jedoch die angemessenen hohen Ergebnisbeiträge in Relation zur eingesetzten Investitionssumme erst im letzten Drittel der Finanzierungslaufzeit zu verzeichnen sein. Aufgrund der Fokussierung der Konzernaktivitäten auf das Immobiliengeschäft ist die Beendigung des Geschäftsbereiches Erneuerbare Energien mit dem Verkauf des Windparkportfolios nicht auszuschließen.

Ausblick

Die Ertragsbasis und damit die Unternehmenswertstabilität des STINAG-Konzerns werden durch die Fokussierung auf das Hauptgeschäftsfeld Immobilien gewährleistet. Durch den notwendigen Verkauf der nicht mehr zum Portfolio passenden und renditeadäquaten Immobilienobjekte werden sich in 2015 die Umsatzerlöse zwar leicht reduzieren, wesentliche Ergebnisauswirkungen werden jedoch nicht zu verzeichnen sein, so dass voraussichtlich im Vergleich zum Jahr 2014 stabile operative Immobilienergebnisse erwartet werden. Die derzeitigen Projektentwicklungen „De La Paz“ sowie Pflegezentrum „Böblingen Flugfeld“ werden aller Voraussicht nach Ende 2015 und im Laufe des Jahres 2016 fertiggestellt, so dass sich dann erste Umsatz- und Ergebnisauswirkungen zeigen werden.

Im Getränkesegment wird sich die Umsatzentwicklung je nach Marktbewegung und Nutzung der Chancen durch absatz- und werbewirksame Maßnahmen der Marke „Hatz“ aller Voraussicht nach auf einem konstanten Niveau im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 bewegen. Ebenfalls kann von einem gleichbleibenden Ergebnis im Rahmen der kostenmindernden Programme ausgegangen werden.

Das Windparkportfolio wird abhängig vom Windangebot stabile Umsatz- und Ergebnisbeiträge generieren. Weitere Risiken werden hierzu nicht zu verzeichnen sein.

Konzernweit wird damit für das Geschäftsjahr 2015 mit einer zum Berichtsjahr vergleichbaren Umsatz- und Ergebnisentwicklung gerechnet. Für die STINAG Stuttgart Invest AG gehen wir für 2015 von einer Normalisierung der Ergebnisentwicklung auf ein Niveau der Geschäftsjahre bis 2012 aus.

Stuttgart, 01. April 2015

Der Vorstand

May

Barth

Rössner

02

Jahresabschluss





PASSTIV AKTIVA

Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			129.070,75		22
Sachanlagen			8.053.575,69		4.728
Finanzanlagen			120.456.465,70		230.577
Summe Anlagevermögen				128.639.112,14	235.327
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		10.490.692,00		13.714
Wertpapiere	(3)		26.052.772,18		26.084
Flüssige Mittel			36.642.259,90		43.277
Summe Umlaufvermögen				73.185.724,08	83.075
Bilanzsumme				201.824.836,22	318.402
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	(6)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		39.497.124,44		23.042
				163.193.317,96	146.738
Rückstellungen	(8)			5.278.670,00	6.597
Verbindlichkeiten	(9)			33.352.848,26	165.067
Bilanzsumme				201.824.836,22	318.402

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2014 EUR	2014 EUR	2013 TEUR	2013 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	2.310.179,81		3.202	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	2.033.964,08		6.545	
Gesamtleistung			4.344.143,89		9.747
Abschreibungen	(12)	443.976,13		860	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	3.491.717,30		3.627	
			3.935.693,43		4.487
Betriebsergebnis			408.450,46		5.260
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	1.432.880,62		27.818	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	825.826,70		19.891	
			607.053,92		7.927
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			1.015.504,38		13.187
Außerordentliche Erträge	(16)		28.677.952,78		0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.034.564,70		1.537	
Sonstige Steuern		38.841,32		122	
			2.073.406,02		1.659
Jahresüberschuss			27.620.051,14		11.528

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	182	121	0	303
	182	121	0	303
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.099	3.136	171	12.064
Technische Anlagen	798	81	0	879
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.288	115	86	6.317
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	510	0	510
	16.185	3.842	257	19.770
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	234.991	0	109.428*)	125.563
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	51.288	1.152	3.876	48.564
Sonstige Ausleihungen	0	2.031	0	2.031
	286.279	3.183	113.304	176.158
Anlagevermögen	302.646	7.146	113.561	196.231

*) Abgang aus Verschmelzung der EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart.

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	160	14	0	174	129	22
	160	14	0	174	129	22
	5.531	123	131	5.523	6.541	3.568
	666	40	0	706	173	132
	5.260	267	40	5.487	830	1.028
	0	0	0	0	510	0
	11.457	430	171	11.716	8.054	4.728
	55.702	0	0	55.702	69.861	179.289
	0	0	0	0	48.564	51.288
	0	0	0	0	2.031	0
	55.702	0	0	55.702	120.456	230.577
	67.319	444	171	67.592	128.639	235.327

Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Obwohl die STINAG Stuttgart Invest AG eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des HGB ist, werden die Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nicht in Anspruch genommen, sondern unverändert die diesbezüglichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinnes ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013.

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 zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen drei bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 410,00 EUR (bis zum 31. Dezember 2009 150,00 EUR) wurden im Jahr des Zuges voll abgeschrieben. Der bis zum 31. Dezember 2009 für Anlagegüter mit Nettoeinzelwert zwischen 150,00 EUR bis 1.000,00 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 werden 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 angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden laufzeitkongruent gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

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

Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Produktions- und Büroimmobilie im nördlichen Schwarzwald mit Anschaffungskosten in Höhe von 3.136 TEUR erworben. Außerdem wurde ein Immobilienobjekt veräußert, durch dessen Verkauf ein Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 244 TEUR realisiert wurde.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2014 betreffen ausschließlich das 100%ige Tochterunternehmen EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart, das mit Wirkung zum 01. Januar 2014 auf die Muttergesellschaft STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, verschmolzen wurde. Der aus diesem Abgang resultierende Verschmelzungsgewinn in Höhe von 28.678 TEUR wird als außerordentlicher Ertrag ausgewiesen. Der Rückgang bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen (2.724 TEUR) betrifft insbesondere die Rückführung von Darlehen der Tochtergesellschaften STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, STINAG Technikverpachtungs GmbH sowie STINAG Solar GmbH. An zwei Tochtergesellschaften wurden im Berichtsjahr neue Darlehen in Höhe von insgesamt 1.152 TEUR ausgereicht.

Das verpachtete Inventar des Airport-Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Der dem Verpächter gegenüber dem Pächter zustehende Substanzerhaltungsanspruch wird über die Pacht-dauer 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 2014 beträgt der Schätzwert 2.011 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.820 TEUR.

Eine Übersicht für 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 Pachtanforderungen eigener Objekte. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.207 TEUR (Vorjahr: 2.053 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66	63
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.201	10.120
Sonstige Vermögensgegenstände	3.224	3.531
	10.491	13.714

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 2014 ¹⁾ TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.109	100	2.764
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.362	100	2.282
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.804	100	2.269
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.185	100	1.979
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	304	100	254
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	426	100	0
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	-290	100	-18
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart	0	100	-10
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	97	100	25
STINAG Dresden GmbH, Dresden ²⁾	4.392	100	865
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	220	100	45
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	2.852	100	-435
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ²⁾	30	100	115
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{3) 4)}	25	100	115
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	8.320	75,14	480
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.434	80,10	-14
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ^{3) 5)}	105	80,10	174
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-221	100	-63
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.631	100	111
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	3.199	100	620
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	2.605	100	-18
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	2.321	100	1
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich ⁷⁾	-1.259	100	-1.017
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich ⁷⁾	-1.277	100	-1.435
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	339	100	0
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	126	95	0

1) Die Angaben beziehen sich auf den Jahresabschluss der Gesellschaften nach deutschem Handelsrecht, außer bei den Jahresabschlüssen 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 STINAG Solar GmbH.

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

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

7) 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.

(3) Wertpapiere

Der Ausweis in 2014 betrifft im Wesentlichen sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage.

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Sonstige Wertpapiere	26.053	26.084
	26.053	26.084

(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 und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen) sowie im steuerlichen Sonderposten mit Rücklageanteil (passive Latenzen). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von unverändert 30,53 % zugrunde gelegt. Im Saldo führt die Berechnung zu aktiven Latenzen, auf deren Aktivierung in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 2 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 Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2014 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2014 betrug 17,49 EUR, der niedrigste 14,90 EUR je Aktie.

(6) Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen

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. Die Gewinnrücklagen blieben in 2014 im Vergleich zu 2013 unverändert:

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
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. 2014	31. 12. 2013
Jahresüberschuss	27.620	11.528
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.877	11.514
Bilanzgewinn	39.497	23.042

Die Überleitung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Bilanzgewinn Vorjahr	23.042	22.679
Ausschüttung laut Ausschüttungsbeschluss	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	11.877	11.514
Jahresüberschuss	27.620	11.528
Bilanzgewinn	39.497	23.042

(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. 2014	31. 12. 2013
Steuerrückstellungen	103	0
Sonstige Rückstellungen	5.176	6.597
	5.279	6.597

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (19.517 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2014	davon Restlaufzeit		31. 12. 2013	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.517	1.517	18.000	19.556	39	18.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29	29	0	132	132	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.552	13.552	0	145.199	145.199	0
Sonstige Verbindlichkeiten	254	196	0	180	133	0
<i>davon aus Steuern</i>	<87>	<87>	<0>	<0>	<0>	<0>
	33.352	15.294	18.000	165.067	145.503	18.000

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2014 nicht.

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 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, 42 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, mit dem sich die STINAG Stuttgart Invest AG gegenüber der STINAG Real Estate GmbH zur Erstattung der Kosten für die Inanspruchnahme von Personaldienstleistungen sowie der damit in Zusammenhang stehenden Kosten verpflichtet. 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 Stuttgart Hofbräu Brau AG & Co. KG, Stuttgart). Dieser endet automatisch am 31. Dezember 2017. Der jährlich zu entrichtende Mietzins 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 2014 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 18.000 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurde in 2012 ein bestehender Zinsswap durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 18.000 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 3.354 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war („Einfrierungsmethode“). Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 1.289 TEUR. Diese Rückstellung wird natürlich über die Restlaufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

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

(11) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2014	2013
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	256	3.765
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40	833
Sonstige betriebliche Erträge	1.738	1.947
	2.034	6.545

(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	2014	2013
Aufwendungen für den Betrieb	425	686
Aufwendungen für die Verwaltung	2.966	2.803
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	29	19
Sonstiges	72	119
	3.492	3.627

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Beteiligungen in 2014 sind auf die Ausschüttung einer Immobilientochtergesellschaft zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart, und der STINAG Dresden GmbH, Dresden.

in TEUR	2014	2013
Erträge aus Beteiligungen	196	22.967
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<196>	<22.967>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	979	4.701
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38	47
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<38>	<46>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220	103
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<0>
	1.433	27.818

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2014	2013
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	35	14.263
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	863
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	791	4.765
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<20>	<4.168>
	826	19.891

(16) Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge in Höhe von 28.678 TEUR resultieren aus der Verschmelzung der Tochtergesellschaft EfG-Beteiligungs-GmbH auf die STINAG Stuttgart Invest AG zum 01. Januar 2014 (Verschmelzungsgewinn).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in Mio. EUR	2014	2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	27,6	11,5
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,4	0,9
Finanzanlagen	0,0	14,2
Veränderung der Rückstellungen	-1,3	-2,1
Verschmelzungsgewinn	-28,7	0,0
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	-3,6
Veränderung der übrigen Aktiva	3,3	1,9
Veränderung der übrigen Passiva	6,4	-11,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,4	11,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4,2	37,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7,1	-1,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2,9	35,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Veränderung von Bankdarlehen	0,0	12,0
Gezahlte Dividende	-11,2	-11,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,2	0,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-6,7	47,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	69,4	21,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	62,7	69,4
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	36,6	43,3
Wertpapiere des Umlaufvermögens	26,1	26,1
	62,7	69,4

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal.

Organe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind auf den Seiten 12 und 13 angegeben.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 betragen 744 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 bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG (heute: Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main) übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 wurden keine wesentlichen marktüblichen 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 sind uns im Berichtsjahr nicht zugegangen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2014 weist einen Bilanzgewinn von 39.497.124,44 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 2014 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 28.332.130,94 EUR.

Stuttgart, 01. April 2015

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 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 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 im 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, 01. April 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ in München

03

Konzernabschluss





BILIANZ

Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			8.087.888,80		8.695
Sachanlagen			187.198.245,26		192.121
Finanzanlagen			5.137.168,49		3.093
Summe Anlagevermögen				200.423.302,55	203.909
Umlaufvermögen					
Vorräte	(2)		1.245.490,60		1.369
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		6.353.695,10		7.015
Wertpapiere	(4)		26.052.772,18		26.084
Flüssige Mittel			43.731.879,97		48.875
Summe Umlaufvermögen				77.383.837,85	83.343
Rechnungsabgrenzungsposten				967.188,78	1.340
Bilanzsumme				278.774.329,18	288.592
PASSIVA					
Eigenkapital	(5)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			117.863.572,95		122.464
Konzernbilanzgewinn			11.395.388,15		11.206
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.712.309,95		2.714
				171.726.780,07	176.139
Rückstellungen	(6)			13.953.402,45	14.675
Verbindlichkeiten	(7)			85.268.526,61	88.489
Rechnungsabgrenzungsposten				196.520,05	753
Passive latente Steuern	(8)			7.629.100,00	8.536
Bilanzsumme				278.774.329,18	288.592

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2014 EUR	2014 EUR	2013 TEUR	2013 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	41.371.291,62		47.891	
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-61.458,37		105	
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		3	
Gesamtleistung			41.309.833,25		47.999
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		4.897.471,38		14.453
			46.207.304,63		62.452
Materialaufwand	(11)	6.643.526,57		8.653	
Personalaufwand	(12)	5.946.515,11		6.754	
Abschreibungen	(13)	10.015.315,03		10.663	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	10.162.611,75		12.529	
			32.767.968,46		38.599
Betriebsergebnis			13.439.336,17		23.853
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,00		-13.475	
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	303.165,76		324	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	3.512.628,77		4.650	
			-3.209.463,01		-17.801
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			10.229.873,16		6.052
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	1.664.634,98		2.413	
Sonstige Steuern	(18)	1.747.770,65		1.909	
			-3.412.405,63		-4.322
Konzernjahresergebnis			6.817.467,53		1.730
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-63.066,20		22
Konzerngewinnvortrag			40.986,82		-8.748
Entnahme aus Gewinnrücklagen			4.600.000,00		19.500
Einstellung in Gewinnrücklagen			0,00		-1.298
Konzernbilanzgewinn			11.395.388,15		11.206

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2012	38.705	1.050	140.988	2.417	183.160
Konzernjahresergebnis	0	0	0	1.752	1.752
Übrige Veränderungen	0	0	-18.524	18.202	-322
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2013	38.705	1.050	122.464	11.206	173.425

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2013	38.705	1.050	122.464	11.206	173.425
Konzernjahresergebnis	0	0	0	6.754	6.754
Übrige Veränderungen	0	0	-4.600	4.600	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2014	38.705	1.050	117.864	11.395	169.014

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.565	185.725
	-22	1.730
	322	0
	-151	-11.316
	2.714	176.139

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.714	176.139
	63	6.817
	0	0
	-65	-11.230
	2.712	171.726

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	10.427	29	114	0	10.342
Geschäfts- oder Firmenwert	819	0	0	0	819
Geleistete Anzahlungen	0	93	0	0	93
	11.246	122	114	0	11.254
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	214.570	4.170	3.073	33	215.700
Technische Anlagen und Maschinen	74.351	97	109	0	74.339
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.221	644	2.086	0	14.779
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	380	1.112	0	-33	1.459
	305.522	6.023	5.268	0	306.277
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	0	0	121
Sonstige Beteiligungen	2.271	0	0	0	2.271
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	825	0	0	0	825
Sonstige Ausleihungen	1.678	2.622	684	0	3.616
	4.895	2.622	684	0	6.833
Anlagevermögen	321.663	8.767	6.066	0	324.364

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	2.249	565	114	2.700	7.642	8.178
	302	164	0	466	353	517
	0	0	0	0	93	0
	2.551	729	114	3.166	8.088	8.695
	81.433	5.008	1.482	84.959	130.741	133.137
	17.979	3.470	109	21.340	52.999	56.372
	13.989	809	2.018	12.780	1.999	2.232
	0	0	0	0	1.459	380
	113.401	9.287	3.609	119.079	187.198	192.121
	0	0	0	0	121	121
	741	0	0	741	1.530	1.530
	825	0	0	825	0	0
	236	51	157	130	3.486	1.442
	1.802	51	157	1.696	5.137	3.093
	117.754	10.067	3.880	123.941	200.423	203.909

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresergebnis	6.817	1.730
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	10.066	11.914
Veränderung der Rückstellungen	-721	-6.627
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	769
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-997	-3.784
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	13.475
Veränderung der übrigen Aktiva	1.159	377
Veränderung der übrigen Passiva	-1.839	-1.827
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.485	16.027
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.183	37.131
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.767	-4.009
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	607
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.584	33.729
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	12.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-2.845	-1.468
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	-65	-151
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.075	- 784
4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.174	48.972
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	74.959	25.987
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	69.785	74.959
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	43.732	48.875
Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.053	26.084
	69.785	74.959

Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechtes aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 25 voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften (Vorjahr: 26). Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart, auf die Muttergesellschaft STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, verschmolzen.

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, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über ihre Nutzungsdauern zwischen drei und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von fünf 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 drei bis 15 Jahre, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. 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. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Ausleihungen ist allen risikobehafteten Posten durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,54 % (Vorjahr: 4,90 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation bei Moninger nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung ein Rententrend von 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 angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden laufzeitkongruent gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung 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 Ansatzwahlrechtes.

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurden vier Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 932 TEUR realisiert. Der Anstieg bei den sonstigen Ausleihungen resultiert im Wesentlichen aus den ersten Finanzierungsleistungen für die Entwicklung der Pflegeimmobilie „Böblingen Flugfeld“ in Höhe von 2,0 Millionen Euro.

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Der dem Verpächter gegenüber dem Pächter zustehende Substanzerhaltungsanspruch 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 2014 beträgt der Schätzwert 2.011 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.820 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in Prozent
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{5) 6)}	100
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Dresden GmbH, Dresden ⁵⁾	100
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	80,10
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ⁴⁾	80,10
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	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
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ⁵⁾	100
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{1) 5)}	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	95
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

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

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

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

6) 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.

Die 100%ige Tochtergesellschaft EFG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart, wurde mit Wirkung zum 01. Januar 2014 auf die Muttergesellschaft STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, verschmolzen.

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.

(2) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	345	353
Unfertige Erzeugnisse	399	468
Fertige Erzeugnisse und Waren	501	548
	1.245	1.369

Es handelt sich um Bestände der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie in 2013 der Masterhorse GmbH. Es lagen keine wesentlichen Wertabschläge vor.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.250	2.540
Sonstige Vermögensgegenstände	4.104	4.475
	6.354	7.015

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.293 TEUR (Vorjahr: 2.165 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Sonstige Wertpapiere	26.053	26.084
	26.053	26.084

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage.

(5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2014 und 2013 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

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

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2014 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2014 betrug 17,49 EUR, der niedrigste 14,90 EUR je Aktie.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG ist der Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus eingezahlt wurde. Dieser beträgt unverändert zum Bilanzstichtag 1.050 TEUR.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 117.864 TEUR (Vorjahr: 122.464 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.850 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet wird. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

(6) Rückstellungen

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

in TEUR	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.037	5.184
Steuerrückstellungen	325	382
Sonstige Rückstellungen	8.591	9.109
	13.953	14.675

(7) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2014	davon Restlaufzeit		31. 12. 2013	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.253	4.227	65.086	84.099	3.021	50.199
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.030	1.030	0	1.185	1.185	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120	0	120	120	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	357	357	0	277	277	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.509	2.043	72	2.809	2.215	147
<i>davon aus Steuern</i>	<678>	<678>	<0>	<708>	<708>	<0>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<36>	<6>	<13>	<40>	<11>	<13>
	85.269	7.777	65.158	88.490	6.818	50.346

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 38.017 TEUR durch Grundpfandrechte und in Höhe von 43.236 TEUR durch andere bankenübliche Sicherheiten (insbesondere Sicherungsübereignungen) gesichert.

(8) Passive latente Steuern

Die Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei den Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Der Berechnung wurden unternehmens- und länderspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 %, 30,53 % bzw. 33,33 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen 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 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2014 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestehen folgende wesentliche außerbilanzielle 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 zur Absatzförderung durch den Getränkebereich des Konzerns.
	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 2014 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 9.298 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 40 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Aus dem bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 63 TEUR.

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 36.500 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurden in 2012 zwei bestehende Zinsswaps durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 36.500 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6.801 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war („Einfrierungsmethode“). Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 1.289 TEUR. Diese Rückstellung wird ratiertlich über die Restlaufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

in TEUR	2014	2013
Netto-Mieterlöse	20.017	21.674
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.718	1.976
Getränkeerlöse	12.959	12.780
Erlöse aus Stromerzeugung	6.551	6.569
Sonstige Erlöse	126	4.892
	41.371	47.891

Die Erlöse aus Stromerzeugung wurden in Höhe von 6.243 TEUR (Vorjahr: 6.225 TEUR) 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. Die sonstigen Erlöse des Vorjahres enthalten zeitanteilig die Umsätze der zum 01. Dezember 2013 veräußerten ehemaligen Tochtergesellschaft Masterhorse GmbH, Schwieberdingen, in Höhe von 4.726 TEUR.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2014	2013
Erträge aus Anlagenabgängen	1.014	3.572
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	454	5.381
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	293	312
Sonstige Erträge	3.136	5.188
	4.897	14.453

(11) Materialaufwand

in TEUR	2014	2013
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	3.935	5.921
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.709	2.732
	6.644	8.653

Die Aufwendungen für bezogene Waren des Vorjahres enthalten zeitanteilig die Aufwendungen der zum 01. Dezember 2013 veräußerten ehemaligen Tochtergesellschaft Masterhorse GmbH, Schwieberdingen, in Höhe von 1.880 TEUR.

(12) Personalaufwand

in TEUR	2014	2013
Löhne und Gehälter	4.881	5.575
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.066	1.179
<i>davon für Altersversorgung</i>	<303>	<225>
Personalaufwand	5.947	6.754

Die Personalaufwendungen des Vorjahres enthalten zeitanteilig die Aufwendungen der zum 01. Dezember 2013 veräußerten ehemaligen Tochtergesellschaft Masterhorse GmbH, Schwieberdingen, in Höhe von 898 TEUR.

(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	2014	2013
Aufwendungen für		
den Betrieb	4.824	5.173
den Vertrieb	1.880	2.881
die Verwaltung	2.659	2.727
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	495	678
Sonstige Aufwendungen	305	1.070
	10.163	12.529

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres enthalten zeitanteilig die Aufwendungen der zum 01. Dezember 2013 veräußerten ehemaligen Tochtergesellschaft Masterhorse GmbH, Schwieberdingen, in Höhe von 1.503 TEUR.

(15) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2014	2013
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150	199
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	153	125
	303	324

(16) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2014	2013
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	87	1.263
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.426	3.387
	3.513	4.650

Von den Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens entfallen 51 TEUR auf Abschreibungen auf Finanzanlagen. Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 234 TEUR (Vorjahr: 257 TEUR).

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet einen latenten Steuerertrag in Höhe von 906 TEUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand 206 TEUR).

(18) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen Biersteuer.

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
 De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 Sinner Aktiengesellschaft

2. Erneuerbare Energien

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

3. Getränkebereich

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

4. Finanz- und Beteiligungsbereich

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

- Die Beteiligungen an der STINAG Real Estate GmbH, der Moninger Holding AG, der STINAG Handelsgesellschaft mbH, der EfG-Beteiligungs-GmbH (Verschmelzung auf STINAG Stuttgart Invest AG zum 01. Januar 2014), der Masterhorse GmbH (bis November 2013) 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 2014:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	20.832	6.551	14.660	3	42.046
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
Umsatzerlöse mit externen Dritten	20.157	6.551	14.660	3	41.371
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	10.203	1.538	430	-480	11.691
Übriges Finanzergebnis	-1.444	-1.742	-35	12	-3.209
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.759	-204	395	-468	8.482
Ertragsteueraufwand					-1.665
Ergebnis nach Steuern					6.817
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	138.914	57.135	9.510	72.003	277.562
Ertragsteueransprüche					1.212
					278.774
Segmentsschulden (ohne Steuern)	46.260	43.748	3.429	4.979	98.416
Ertragsteuerschulden					8.632
					107.048
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	121	0	1	0	122
Sachanlagen	5.512	0	511	0	6.023
Finanzanlagen	2.031	0	381	210	2.622
	7.664	0	893	210	8.767
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	317	234	164	729
Sachanlagen	5.331	2.991	965	0	9.287
Finanzanlagen	0	0	51	0	51
	5.345	3.308	1.250	164	10.067

Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2013:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	22.626	6.569	14.643	4.728	48.566
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
Umsatzerlöse mit externen Dritten	21.951	6.569	14.643	4.728	47.891
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	19.248	3.399	324	-1.027	21.944
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-13.475	0	0	-13.475
Übriges Finanzergebnis	-1.266	-2.997	-60	-3	-4.326
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.982	-13.073	264	-1.030	4.143
Ertragsteueraufwand					-2.413
Ergebnis nach Steuern					1.730
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	138.083	61.114	10.613	77.138	286.948
Ertragsteueransprüche					1.643
					288.591
Segmentenschulden (ohne Steuern)	47.645	46.517	3.188	5.477	102.827
Ertragsteuerschulden					9.625
					112.452
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	330	2	38	388
Sachanlagen	2.401	744	413	10	3.568
Finanzanlagen	0	114	384	0	498
	2.419	1.188	799	48	4.454
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23	480	238	53	794
Sachanlagen	5.760	3.004	1.028	77	9.869
Finanzanlagen	0	1.139	85	27	1.251
	5.783	4.623	1.351	157	11.914

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2014 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	20.832	308	14.660	3	35.803
Ausland	0	6.243	0	0	6.243
	20.832	6.551	14.660	3	42.046
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	138.914	2.050	9.510	72.003	222.477
Ausland	0	55.085	0	0	55.085
	138.914	57.135	9.510	72.003	277.562
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	7.664	0	893	210	8.767
Ausland	0	0	0	0	0
	7.664	0	893	210	8.767

68

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2013 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	22.626	344	14.643	4.728	42.341
Ausland	0	6.225	0	0	6.225
	22.626	6.569	14.643	4.728	48.566
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	138.083	2.153	10.613	77.138	227.987
Ausland	0	58.961	0	0	58.961
	138.083	61.114	10.613	77.138	286.948
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	2.419	114	799	48	3.380
Ausland	0	1.074	0	0	1.074
	2.419	1.188	799	48	4.454

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2014 waren im Jahresdurchschnitt 78 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 110) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der STINAG Real Estate GmbH, der De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH beschäftigt. In der Mitarbeiterzahl des Vorjahres sind 25 Mitarbeiter der Masterhorse GmbH zeitanteilig bis November 2013 berücksichtigt.

	2014	2013
Mitarbeiter	75	106
Auszubildende	3	4
Gesamt	78	110

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 betragen 744 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 bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Abschlussprüfungsleistungen	177	174
Steuerberatungsleistungen	93	73
Sonstige Leistungen	2	67
	272	314

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung gemäß § 161 AktG zum Corporate-Governance-Kodex

Die börsennotierte, in den Konzernabschluss einbezogene Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe, hat für 2014 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Stuttgart, 01. April 2015

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:

„Wir haben den von der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapital-spiegel, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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, 01. April 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer

WANDEL

LEBENS
BESTÄNDIGKEIT

la nova

Trattoria

la

Trattoria

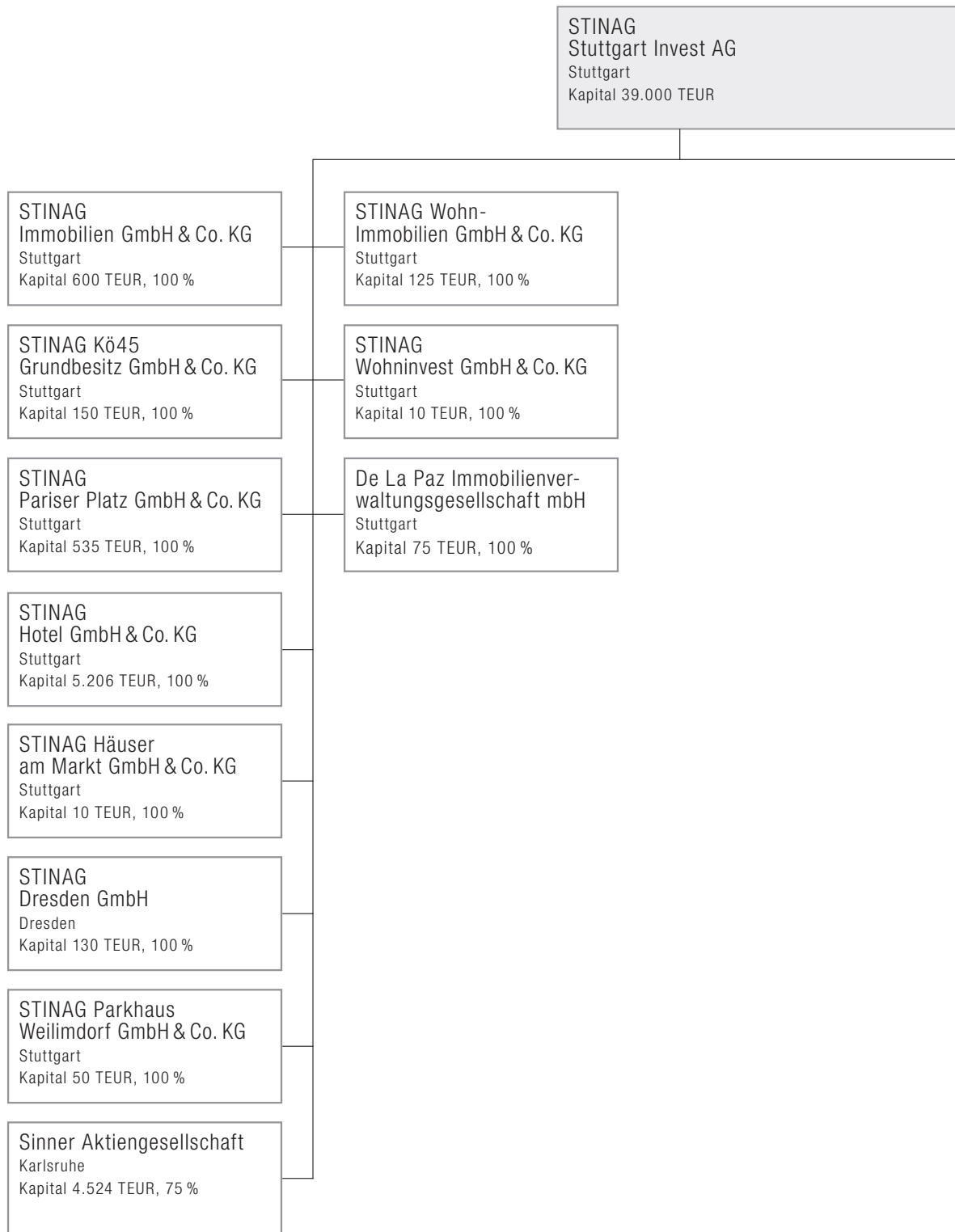
04

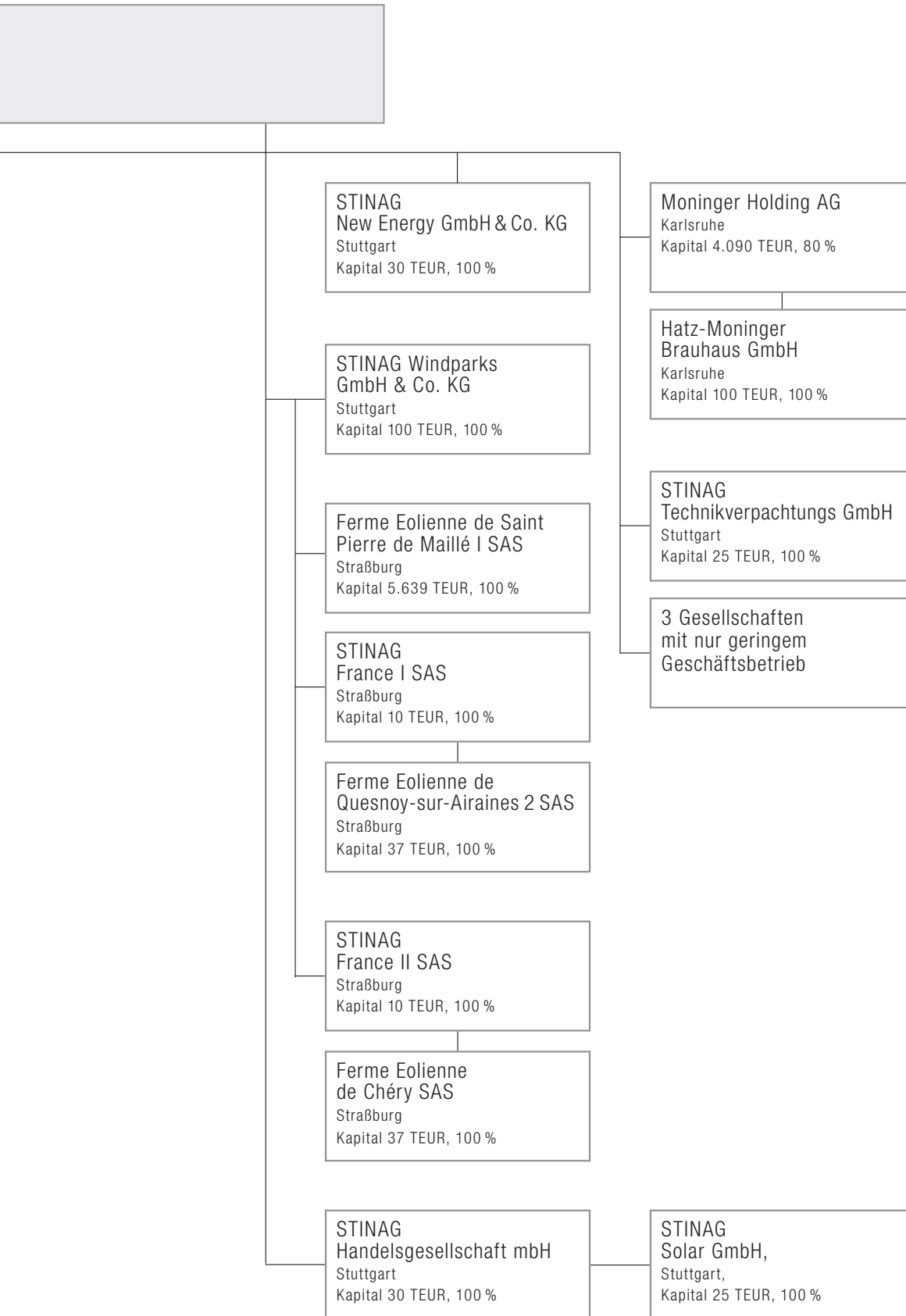
Anteilsübersicht





STRUKTUR





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:

Michael Ehrhart
Hauptstraße 50
76870 Kandel
Telefon: (07275) 98 98 35
Internet: www.ehrhart.de

