



STERN
IMMOBILIEN AG

Jahresabschlüsse

für das Geschäftsjahr 2012

BILANZ

Stern Immobilien AG, Grünwald

zum

31. Dezember 2012

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	1.560.294,00		1.560.294,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.233,00	6.701,00	II. Kapitalrücklage	2.374.590,30		2.374.590,30
II. Finanzanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.363.386,35		3.896.316,63	1. andere Gewinnrücklagen	578.608,77		578.608,77
2. Beteiligungen	<u>6.819.581,32</u>	16.182.967,67	2.598.841,82	IV. Bilanzgewinn	14.412.599,02		317.032,89
B. Umlaufvermögen				- davon Gewinnvortrag			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 317.032,89			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.193.600,00		0,00	(EUR 293.608,77)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.539.319,13		4.129.404,98	B. Rückstellungen			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.591.232,82		1.318.435,40	1. sonstige Rückstellungen	1.557.876,70		133.436,72
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>341.333,66</u>	15.665.485,61	369.777,61	C. Verbindlichkeiten			
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		806.815,75	1.378.668,84	1. Anleihen	1.100.000,00		1.100.000,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		54.414,01	122.484,56	- davon konvertibel			
				EUR 1.100.000,00			
				(EUR 1.100.000,00)			
				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.745.913,21		2.767.987,83
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 2.745.913,21			
				(EUR 2.767.987,83)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.527,94		24.997,11
Übertrag		<u>32.717.916,04</u>	<u>13.820.630,84</u>	Übertrag	<u>3.857.441,15</u>	<u>20.483.968,79</u>	<u>8.856.947,62</u>

BILANZ

Stern Immobilien AG, Grünwald

zum

31. Dezember 2012

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		32.717.916,04	13.820.630,84	Übertrag	3.857.441,15	20.483.968,79	8.856.947,62
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 11.527,94 (EUR 24.997,11)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.745.657,51		1.914.431,16
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.745.657,51 (EUR 1.914.431,16)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		39.500,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 39.500,00)			
				6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.630.848,59</u>	12.233.947,25	3.009.752,06
				- davon aus Steuern EUR 1.993,11 (EUR 466,03)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.630.848,59 (EUR 909.752,06)			
		<u>32.717.916,04</u>	<u>13.820.630,84</u>			<u>32.717.916,04</u>	<u>13.820.630,84</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

Stern Immobilien AG, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>104.678,09</u>	<u>117.392,39</u>
2. Gesamtleistung		104.678,09	117.392,39
3. sonstige betriebliche Erträge		14.901.974,74	215.912,01
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	47.356,00		25.148,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>8.866,51</u>	56.222,51	5.433,57
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.068,00	1.135,66
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.161.220,03	454.034,80
7. Erträge aus Beteiligungen		300.000,00	180.000,00
8. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		76.932,68	167.803,62
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		399.837,29	376.344,07
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 330.660,36 (EUR 272.713,91)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>468.467,13</u>	<u>546.009,77</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 123.128,98 (EUR 170.881,67)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>14.095.445,13</u>	<u>25.690,29</u>
Obertrag		14.095.445,13	25.690,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

Stern Immobilien AG, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Obertrag		14.095.445,13	25.690,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		121,00-	2.266,17
13. Jahresüberschuss		<u>14.095.566,13</u>	<u>23.424,12</u>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		317.032,89	293.608,77
15. Bilanzgewinn		<u>14.412.599,02</u>	<u>317.032,89</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Stern Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen. Ein Lagebericht ist entsprechend § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB nicht aufgestellt.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten.
Soweit Anteile im Wege der Sacheinlage eingebracht worden sind, erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten mit dem (vorsichtig geschätzten) Zeitwert zum Einbringungsstichtag.

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert bei dauerhafter Wertminderung angesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren

Risiken zum Nennbetrag abzüglich ggf. erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft das Optionsrecht einer im Geschäftsjahr 2010 emittierten Wandelanleihe, das über den Zeitraum bis zur erstmöglichen Optionsausübung (31.08.2013) verteilt wird. Darüber hinaus wurde eine Leasingsonderzahlung abgegrenzt (9 TEuro).

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken und Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 317.032,89 (Vorjahr Euro 293.608,77) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2012	Euro 2.374.590,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro 2.374.590,30

In die Kapitalrücklagen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Betrag von 2.164.706,00 eingestellt. Dieser betrifft das Agio aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 29.09.2011, in dem das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht wurde. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 17,00 je Aktie ausgegeben und sind ab Beginn des Geschäftsjahres gewinnbezugsberechtigt.

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2012	Euro	578.608,77
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro	578.608,77

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind folgende Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Bei Immobilienverkäufen (im Rahmen eines Share- bzw. Asset-Deals) werden branchenübliche Garantien abgegeben. Am Bilanzstichtag wird von keiner Inanspruchnahme aus diesen Garantien ausgegangen.

Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten: Euro 400.000,00 (Vorjahr: Euro 500.000,00). Es handelt sich um die Verpfändung eines Bankguthabens zur Besicherung einer Kreditlinie einer Objektgesellschaft. Der Projektverlauf bei der Objektgesellschaft lässt keine Gründe für eine Inanspruchnahme aus diesem Haftungsverhältnis erkennen.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Name: Ralf Elender

ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt

Name: Iram Kamal

ausgeübter Beruf: Rechtsanwältin

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Name: Hans Kilger (Vorsitzender) ausgeübter Beruf: Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
 Name: Dr. Andreas Beyer (stellv. Vorsitzender) ausgeübter Beruf: Dipl. Kaufmann
 Name: Hugo Obermeier ausgeübter Beruf: Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Mit Beschluss vom 13.12.2012 hat die Hauptversammlung folgende Personen zu weiteren Aufsichtsratsmitgliedern bestimmt:

Name: Bernhard Frohwitter ausgeübter Beruf: Dipl.-Ing., Rechtsanwalt
 Name: Adil Kaya ausgeübter Beruf: Landwirt
 Name: Bernhard Schelkle ausgeübter Beruf: Regierungsrat

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2012 mit EUR 4.000,00 vergütet.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Unmittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2012	Eigenkapital 2012
Stern Beteiligungs GmbH *)	100,00		1.766,15	62.966,61
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH *)	100,00	./.	1.961,69	16.970,00
Sporerstraße Verw. u. Bet. GmbH & Co. KG *)	100,00	./.	3.576,39	6.057.074,93
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG *)	94,90		13.493,38	./.
224 Profi-Start GmbH *)	94,90		2.049,73	26.997,16
223 Profi-Start GmbH *)	94,90		1.798,96	27.129,76
Stern Real Estate AG *)	90,00		2.934.718,90	5.747.962,03
KitzAlp Real Estate GmbH **)	40,00	./.	40.286,76	./.
585 Profi-Start GmbH *)	47,45	./.	1.720,24	18.956,72
586 Profi-Start GmbH *)	47,45	./.	690,85	19.892,49
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG *)	35,00		1.517.842,46	335.406,31
Belavio GmbH *)	35,00	./.	65,60	21.982,67
Waldpark Bauprojekt GmbH *)	35,00	./.	4.224,04	20.021,70
Bavaria Real Estate Development GmbH *)	30,00		16.000,16	76.943,23

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2012 sind noch nicht festgestellt.

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe %		Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 2012
Granitist ***) gehalten über Stern Investment Group	90,00	./.	11.706,79	./.	1.436,86

Das Jahresergebnis der Granitist betrug TRY ./ 27.695,26; das Eigenkapital betrug TRY./ 3.399,16 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,4227 Euro zum 31.12.2012 angegeben.

Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *) gehalten über Stern Real Estate AG	41,80		47.914,52	./.	117.860,16
---	-------	--	-----------	-----	------------

Sporerstraße Vermögensverw. GmbH & Co. KG *) gehalten über Sporerstraße Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	./.	308.427,48	./.	766.889,90
--	--------	-----	------------	-----	------------

Stern Investment Group ***) gehalten über Stern Real Estate AG	90,00		2.167,89		1.018.041,33
--	-------	--	----------	--	--------------

Das Jahresergebnis der Stern Investment Group betrug TRY 50.160,56; das Eigenkapital betrug TRY 2.408.653,09 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,4227 Euro zum 31.12.2012 angegeben.

Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH gehalten über Stern Real Estate AG	45,00		44.336,86		7.746.067,00
---	-------	--	-----------	--	--------------

Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *) gehalten über Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH	45,13		149.414,32		11.482,86
--	-------	--	------------	--	-----------

KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	./.	188.775,88	./.	350.683,75
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	148.275,73	./.	303.330,95
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00	.	476.568,17	.	461.906,60
KitzAlp GmbH & Co. Am Rebühel KG **) gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH	40,00	./.	117.821,36	./.	222.577,94

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel/ ***) Sitz Istanbul

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2012 sind noch nicht festgestellt.

Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.560.294,00 ist eingeteilt in:

1.560.294 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt Euro 712.500,00 zu erhöhen.

Mit Beschluss des Vorstands am 29.09.2011 wurde das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht.

Das genehmigte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

Stand zum 01.01.2012	Euro	577.206,00
Verwendung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro	577.206,00

Zum Bilanzstichtag bestand demnach noch ein genehmigtes Kapital von Euro 577.206,00, das bis zum 24.08.2015 befristet ist.

Angaben über die Zahl der Wandelschuldverschreibungen und vergleichbaren Wertpapiere

Das von der Hauptversammlung am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von Euro 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 5 AktG

196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört.

Grünwald, 20. März 2013

Iram Kamal

(Mitglied des Vorstands)

Ralf Elender

(Mitglied des Vorstands)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers DELTA Revision GmbH

An die Stern Immobilien AG:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 25. März 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

**Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 2011 T-EUR
1. Umsatzerlöse		10.017.211,81		15.632
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		1.843.350,78		2.119
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.082.483,70		56
			21.943.046,29	17.807
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-7.552.456,11		-11.445
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-4.269.184,00		-927
			-11.821.640,11	-12.372
			10.121.406,18	5.435
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-51.931,82		-35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung:		-10.118,87 (0,00)		-8 (0)
			-62.050,69	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-368.591,06	-146
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-3.199.126,81	-1.402
			6.491.637,62	3.844
8. Erträge aus Beteiligungen		6.000,00		274
davon aus verbundenen Unternehmen:	2.000,00			(259)
9. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen		38.466,34		84
davon aus verbundenen Unternehmen:	38.466,34			(84)
10. Gewinne aus assoziierten Unternehmen		617.885,08		36
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		339.500,23		385
davon aus verbundenen Unternehmen:	184.022,10			(249)
12. Verluste aus assoziierten Unternehmen		-334.749,90		-2
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-793.684,96		-1.143
davon an verbundene Unternehmen:	0,00			(-114)
			-126.583,21	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			6.365.054,41	3.478
15. Außerordentliche Aufwendungen		-404.822,08		-1.260
16. Außerordentliches Ergebnis			-404.822,08	
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-171.432,39	402
18. Sonstige Steuern			-2.192,37	-5
19. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn			-145,61	-114
20. Jahresüberschuss			5.786.461,96	2.501
21. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Gewinn			-300.308,01	-436
22. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Verlust			586,61	20
23. Konzernjahresüberschuss			5.486.740,56	2.085

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Weiterhin waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu berücksichtigen.

Die Ausweiswahlrechte wurden weitgehend zugunsten des Konzernanhangs ausgeübt.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB, die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss besteht aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften einheitlich bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sowie der einbezogenen Gesellschaften beachtet, soweit nicht konzernspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen waren. Im Einzelnen wurden im Konzernabschluss folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Auf den Herstellungszeitraum entfallende Zinsen werden entsprechend § 255 Abs. 3 HGB aktiviert. Die Nutzungsdauer ist mit der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt worden. Zur Anwendung kommt die lineare Abschreibungsmethode. Die steuerlichen Regelungen zu Geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG-Regelung, Pool-Abschreibung) werden in der Handelsbilanz angewendet. Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit Anteile im Wege der Sacheinlage eingebracht worden sind, erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten mit dem (vorsichtig geschätzten) Zeitwert zum Einbringungsstichtag. Soweit erforderlich erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind mit den letzten Einstandspreisen einschließlich Nebenkosten bewertet.

Die unfertigen und fertigen Erzeugnisse wurden zu Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Fertigungsgrades gem. § 255 Abs. 2 HGB bewertet. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Auf den Herstellungszeitraum entfallende Zinsen werden entsprechend § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch individuelle Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Geldbestände in Fremdwährung sind zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet worden. Die übrigen liquiden Mittel sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Aktive bzw. passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Das Eigenkapital wurde zum Nennwert angesetzt.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Erwartete Preis- und Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit am Abschlussstichtag von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitäquivalenten Zinssatz gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

Latente Steuern gemäß § 274 und § 306 HGB werden verrechnet ausgewiesen. Das Aktivierungswahlrecht für einen Aktivüberhang gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird nicht ausgeübt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet worden, soweit nicht gemäß § 256a Satz 2 HGB bei Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr das Realisations- und Imparitätsprinzip zu berücksichtigen waren.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Muttergesellschaft Stern Immobilien AG ist zum Abschlussstichtag an den folgenden Unternehmen als Tochterunternehmen beteiligt:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
Sporerstraße Verwaltungs & Beteiligungs GmbH & Co. KG ¹	100
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH ¹	100
Stern Beteiligungs GmbH ¹	100
Bavaria Real Estate II GmbH ¹	100
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG ¹	94,9
224. Profi-Start GmbH ¹	94,9
223. Profi-Start GmbH ¹	94,9
518. Profi-Start GmbH ¹	94,9
Engelsblick GmbH & Co. KG ¹	94,9
Stern Real Estate AG ¹	90,0
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG ¹	100,0
Sporerstraße Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ¹	94,9
Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi ²	90,0
Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi ²	67,5

¹ Sitz Grünwald

² Sitz Istanbul, Türkei

³ Sitz Kitzbühel, Österreich

Der beherrschende Einfluss der Stern Immobilien AG bei den vorgenannten Unternehmen gründet sich auf der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Die Mehrheit der Stimmrechte wird häufig nicht über eine unmittelbare Beteiligung am Gesellschaftskapital der betreffenden Gesellschaften, sondern durch Unterbeteiligungen oder stille Gesellschaften erreicht, sodass eine Zurechnung dieser Stimmrechte zur Stern Immobilien AG aufgrund der Zurechnungsregeln des § 290 Abs. 3 HGB zu erfolgen hat.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die Bavaria Real Estate II GmbH, die GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG und die Stern Gayrimenkul Yatirim Ins., da diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, so dass von einer Einbeziehung gem. § 296 Abs. 2 HGB abgesehen wurde. Die Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 311 Abs. 2 HGB in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die folgenden Unternehmen werden als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
585. Profi-Start GmbH ¹	47,45
586. Profi-Start GmbH ¹	47,45
Kitzalp Real Estate GmbH ³	40,00
Waldpark Bauprojekt GmbH ¹	35,00
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG ¹	35,00
Belavio GmbH ¹	35,00
Bavaria Real Estate Development GmbH ¹	30,00
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH ¹	45,00
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG ¹	45,13
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG ¹	41,80
Kitzalp GmbH & Co Objekt Walsenbachweg KG ²	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Zimmerau KG ²	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Am Rehbühel KG ²	40,00

¹ Sitz Grünwald

² Sitz Kitzbühel, Österreich

Die assoziierten Unternehmen haben dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet, die auch im Konzernabschluss beachtet wurden.

Als Gemeinschaftsunternehmen nach § 310 Abs. 1 HGB wurde der Teilkonzern Isar Residences GmbH, an dem die Stern Immobilien AG zu 50% atypisch still beteiligt ist, quotaal einbezogen. Zu diesem Teilkonzern gehören folgende Unternehmen:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Isar Residences GmbH ¹	50,00
Antonia Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ¹	47,45
203. Profi-Start GmbH ¹	47,45
519. Profi-Start GmbH ¹	47,45
198. Profi-Start GmbH ¹	47,45

¹ Sitz Grünwald

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die bislang innerhalb des Teilkonzerns Isar Residences GmbH gehaltenen Anteile nachfolgender Gesellschaften von der Stern Immobilien AG erworben:

- Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
- 223. Profi-Start-GmbH
- Engelsblick GmbH & Co. KG
- 518. Profi-Start-GmbH

Neu gegründet wurden im Geschäftsjahr 2012 die folgenden Gesellschaften:

- Sporerstraße Verwaltungs & Beteiligungs GmbH & Co. KG, Grünwald
- Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH

Außerdem wurde im Berichtsjahr eine bisher bestehende Unterbeteiligung an der Lucifer Immobilien-Verwertungs- GmbH, Grünwald, erworben.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die Anteile an der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von der Stern Immobilien AG an die Stern Real Estate AG veräußert.

Nachfolgende, bislang vollkonsolidierte Gesellschaften wurden im Berichtsjahr veräußert (Entkonsolidierungsdatum):

- Z & W GmbH & Co. Motorstraße KG, Grünwald (1.7.2012)
- Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs- GmbH, Grünwald (28.12.2012)
- Rothemund GmbH & Co. Grundbesitz KG Objekt „Am Prinzregententheater, Grünwald (28.12.2012)
- Comfort Living „Kleiner Prinz“ GmbH & Co. KG, Grünwald (28.12.2012)

Die einbezogenen Gesellschaften haben ein mit dem Konzern-Geschäftsjahr übereinstimmendes Geschäftsjahr, so dass keine Zwischenabschlüsse aufzustellen waren.

Im Rahmen des Konzernabschlusses werden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen nach dem Grundsatz der Vollkonsolidierung erfasst (§ 300 Abs. 2 HGB).

Kapitalkonsolidierung (§ 301 HGB)

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode; zur Anwendung kommt die Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem Eigenkapital der Tochtergesellschaften erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem das betreffende Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist (Erwerbszeitpunkt). Die Stern Immobilien AG hat in den Jahren 2010 und 2011 einen verkürzten Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, aufgestellt und in ihrem Geschäftsbericht veröffentlicht. Die dort vorgenommene Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2010 wird im vorliegenden Konzernabschluss fortgeführt.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftswerte aus der Kapitalkonsolidierung betreffen folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Abschreibung 2012 EUR
Lucifer Immobilien Verwertungs- GmbH	41.775,41	1.708,33	6.737,97
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs- GmbH	0,00	1.708,33	0,00
Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0,00	400,00	0,00
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG	1.242,47	1.624,77	382,30
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	386,68	650,16	193,34
203. Profi-Start-GmbH	634,24	951,37	317,12
223. Profi-Start-GmbH	1.186,24	949,00	593,13
224. Profi-Start-GmbH	1.542,12	2.016,62	474,50
	46.767,16	10.008,58	8.698,36

Die Geschäftswerte werden mit Nutzungsdauern zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.
Unterschiedsbeträge aus Kapitalkonsolidierung betreffen die folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR
Engelsblick GmbH & Co. KG	98.880,41	84.121,17
518. Profi-Start-GmbH	15.845,81	3.374,16
Isar Residences GmbH	9.965,27	9.965,27
Stern Beteiligungs- GmbH	2.628,77	2.628,77
	127.320,26	100.089,37

Schuldenkonsolidierung (§ 303 HGB)

Ausleihungen und andere Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden heraus gerechnet. Aufrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam konsolidiert.

Zwischenergebniseliminierung (§ 304 HGB)

Innerhalb des Konzerns entstandene Zwischenergebnisse werden bei Anfall eliminiert.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung (§ 305 HGB)

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften angefallenen Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge und Zinserträge werden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Latente Steuern (§ 306 HGB)

Auf im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven bei Grundstücken und Gebäuden wurden entsprechend § 306 HGB passive latente Steuern gebildet.

Equity-Bewertung (§ 312 HGB)

Für die at-Equity einbezogenen Gesellschaften wird jährlich anhand des Jahresabschlusses das anteilig dem Konzern zuzurechnende Ergebnis als Gewinn bzw. Verlust aus assoziierten Unternehmen vereinnahmt.

Umrechnung von auf fremde Währung lautende Abschlüsse (§ 308a HGB)

Die Aktiv- und Passivposten einer auf fremde Währung lautenden Bilanz werden, mit Ausnahme des Eigenkapitals, das zum historischen Kurs in Euro umgerechnet wird, zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Durchschnittskurs in Euro umgerechnet. Eine sich ergebende Umrechnungsdifferenz wird innerhalb des Konzerneigenkapitals unter dem Posten „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

Angaben zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Konzern-Anlagespiegel zu entnehmen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2012 nicht angefallen (Vorjahr: EUR 0).

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstige Vermögensgegenständen sind Posten enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen in Höhe von T-EUR 217 (Vorjahr: T-EUR 24).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Teilbetrag von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 500) sicherungsweise verpfändet und somit verfügungsbeschränkt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten ist u. a. das Optionsrecht einer im Geschäftsjahr 2010 emittierten Wandelanleihe, das über den Zeitraum bis zur erstmöglichen Optionsausübung (31.08.2013) verteilt wird.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 1.560.294,00 und ist eingeteilt in 1.560.294 Stammaktien zum Nennwert von jeweils EUR 1,00. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 712.500,00 zu erhöhen. Zum Abschlussstichtag bestand noch ein genehmigtes Kapital von EUR 577.206,00.

Kapital- und Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Muttergesellschaft bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu EUR 712.500,00 zu erhöhen. Mit Beschluss des Vorstands am 29.09.2011 wurde das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Seitdem beläuft sich das genehmigte Kapital auf EUR 577.206,00.

Die Anteile in Fremdbesitz betreffen Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von 5,1% an mehreren Objektgesellschaften sowie in Höhe von 10% an der Stern Real Estate AG.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen:

	TEUR
Avale	487
Kaufpreisminderungen	1.140
Sonstige	316
Gesamt	1.943

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst.

Zum 31.12.2012 bestehen folgende Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr, bis 5 Jahre	Restlaufzeit größer 5 Jahre	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Anleihen	1.100	0	0	1.100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.028	4.235	0	18.263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122	0	0	122
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	360	0	0	360
Sonstige Verbindlichkeiten	6.094	0	0	6.094
(davon aus Steuern)	(4)	0	0	(4)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	0	0	0	0
Gesamt	21.704	2.746	1.489	25.939

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 1.500 durch Verpfändung von Bankguthaben in Höhe von TEUR 400 gesichert. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt TEUR 14.246.

Wandelschuldverschreibungen

Das von der Hauptversammlung der Muttergesellschaft am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von EUR 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Es bestehen 196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Latente Steuern (§§ 274, 306 HGB)

In den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften besteht ein Aktivüberhang an latenten Steuern, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wurde. Temporäre Differenzen bestehen nicht. Steuerliche Verlustvorträge bestehen bei verschiedenen Gesellschaften des Konsolidierungskreises. Sie belaufen sich im Inland auf T-EUR 1.470 für die Gewerbesteuer und T-EUR 760 für die Körperschaftsteuer. Die Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi verfügt über steuerliche Verlustvorträge bei der türkischen Körperschaftsteuer in Höhe von T-EUR.

Bei der Bewertung kommt der unternehmensindividuelle Steuersatz zur Anwendung. Für die inländischen Gesellschaften beläuft sich dieser auf 24,23% (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer).

Für die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven im Anlagevermögen sind die passiven latenten Steuern mit dem Steuersatz von 24,23% berechnet worden.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Bestandsveränderungen für unfertige Erzeugnisse beinhalten keine Beträge aus Tochtergesellschaften, die im Berichtsjahr veräußert und entkonsolidiert wurden. Es handelt sich um eine zulässige Durchbrechung der Ausweisstetigkeit, da hierdurch der Einblick in die Ertragslage verbessert wird. Zur Herstellung einer besseren Vergleichbarkeit wurden die entsprechenden Vorjahresbeträge bei den Bestandsveränderungen für unfertige Erzeugnisse und Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um jeweils T-EUR 2.095 angepasst.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Inland und Ausland wie folgt auf:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Inland	10.014	15.632
Ausland	3	0
	10.017	15.632

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf den Tätigkeitsbereich der Entwicklung und Veräußerung von Immobilien.

Finanzergebnis

Aufwendungen oder Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen gem. § 253 Abs. 2 HGB sind im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht angefallen.

Währungsumrechnung

Aufwendungen oder Erträge aus der Währungsumrechnung gem. § 256a HGB sind im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht angefallen.

Außerordentliches Ergebnis

Die im Berichtsjahr und im Vorjahr angefallenen außerordentlichen Aufwendungen betreffen Entschädigungsaufwand im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen in voller Höhe auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Latente Steueraufwendungen und –erträge sind wie folgt angefallen:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Latente Steueraufwendungen	23	28
Latente Steuererträge	0	0

Periodenfremdes Ergebnis

Im Jahresergebnis ist das nachfolgend ausgewiesene aperiodische Ergebnis enthalten:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Erträge	24	51
Aufwendungen	-184	-45
	-160	6

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds enthält die liquiden Mittel laut Konzernbilanz. Die liquiden Mittel unterliegen in Höhe von T-EUR 400 Verfügungsbeschränkungen. Von quotall einbezogenen Unternehmen stammen T-EUR 2 des Finanzmittelfonds.

Sonstige Angaben

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen TEUR 86 und können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Art	Fällig in einem Jahr TEUR	Fällig in mehr als einem bis fünf Jahren TEUR	Fällig in mehr als fünf Jahren TEUR
Dauerschuldverhältnisse	86	55	3
Gesamt	86	55	3

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt:

Mitarbeitergruppen	Anzahl
Angestellte	1
Aushilfen	1
	2

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Transaktionen mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt, weshalb eine Angabe der Geschäfte im Konzernanhang nicht erforderlich ist.

Mitteilungspflichtige Beteiligung

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar für das Jahr 2012 beträgt TEUR 10. Es handelt sich ausschließlich um Honorare für Abschlussprüfungsleistungen.

Konzern-Organe

Zum Vorstand der Stern Immobilien AG waren im Geschäftsjahr 2012 bestellt:

Frau Iram Kamal, Rechtsanwältin

Herr Ralf Elender, Rechtsanwalt

§ 286 Abs. 4 HGB findet analog Anwendung.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

Herr Hans Kilger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Herr Dr. Andreas Beyer, Kaufmann

Herr Hugo Obermeier, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Herr Bernhard Frohwitter, Rechtsanwalt (seit 13.12.2012)

Herr Adil Kaya, Landwirt (seit 13.12.2012)

Herr Bernhard Schelkle, Regierungsrat (seit 13.12.2012)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats belaufen sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 4.

Grünwald, den 22. März 2013

Iram Kamal

(Mitglied des Vorstands)

Ralf Elender

(Mitglied des Vorstands)

Stern Immobilien AG

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs-/ Herstellun- skosten 01.01.2012 EUR	Änderungen des Konsolidierungs- kreises EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umrechnungs- bedingte Wert- änderungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellun- skosten 31.12.2012 EUR	Ab- schreibungen kumuliert EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Zum Vergleich Buchwert 31.12.2011 EUR	Ab- schreibungen des Geschäfts- jahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	704,85	0,00	760,79	0,00	23,55	1.489,19	-541,40	947,79	563,88	230,40
2. Geschäftswert	59.360,27	1.023,50	0,00	-1.349,00	0,00	59.034,77	-12.267,61	46.767,16	10.008,58	8.698,36
	<u>60.065,12</u>	<u>1.023,50</u>	<u>760,79</u>	<u>-1.349,00</u>	<u>23,55</u>	<u>60.523,96</u>	<u>-12.809,01</u>	<u>47.714,95</u>	<u>10.572,46</u>	<u>8.928,76</u>
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.071.330,42	4.966.028,34	0,00	-14.973.323,71	0,00	10.064.035,05	-397.898,70	9.666.136,35	19.869.323,25	353.664,25
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.237,20	0,00	21.626,79	-4.677,87	114,22	41.300,34	-11.541,83	29.758,51	15.541,29	5.998,05
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.629.228,78	5.553,50	898.450,32	-1.394.205,63	176.592,76	5.315.619,73	0,00	5.315.619,73	5.629.228,78	0,00
	<u>25.724.796,40</u>	<u>4.971.581,84</u>	<u>920.077,11</u>	<u>-16.372.207,21</u>	<u>176.706,98</u>	<u>15.420.955,12</u>	<u>-409.440,53</u>	<u>15.011.514,59</u>	<u>25.514.093,32</u>	<u>359.662,30</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.500,00	0,00	11.200,49	0,00	0,00	38.700,49	0,00	38.700,49	27.500,00	0,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.834.248,26	0,00	5.083.999,25	0,00	0,00	7.918.247,51	0,00	7.918.247,51	2.834.248,26	0,00
3. Beteiligungen	0,00	105.195,76	2.889.074,95	0,00	0,00	2.994.270,71	0,00	2.994.270,71	0,00	0,00
	<u>2.861.748,26</u>	<u>105.195,76</u>	<u>7.984.274,69</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.951.218,71</u>	<u>0,00</u>	<u>10.951.218,71</u>	<u>2.861.748,26</u>	<u>0,00</u>
	<u>28.646.609,78</u>	<u>5.077.801,10</u>	<u>8.905.112,59</u>	<u>-16.373.556,21</u>	<u>176.730,53</u>	<u>26.432.697,79</u>	<u>-422.249,54</u>	<u>26.010.448,25</u>	<u>28.386.414,04</u>	<u>368.591,06</u>

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2012

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungsumrechnung	Eigenkapital	Minderheitenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungsumrechnung	Eigenkapital	
Stand am 01.01.2011	1.425.000,00	209.884,30	1.763.599,85	0,00	3.398.484,15	612.075,68	0,00	612.075,68	4.010.559,83
Kapitalerhöhung	135.294,00	2.164.706,00			2.300.000,00			0,00	2.300.000,00
gezahlte Dividende			-285.000,00		-285.000,00			0,00	-285.000,00
Übrige Veränderungen			-149.977,14		-149.977,14	472.583,95		472.583,95	322.606,81
Konzernjahresüberschuss			2.084.958,20		2.084.958,20	415.757,96		415.757,96	2.500.716,16
Übriges Konzernergebnis				2.335,95	2.335,95			0,00	2.335,95
Konzerngesamtergebnis					2.087.294,15			415.757,96	2.503.052,11
Stand am 31.12.2011	1.560.294,00	2.374.590,30	3.413.580,91	2.335,95	7.350.801,16	1.500.417,59	0,00	1.500.417,59	8.851.218,75
Stand am 01.01.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	3.413.580,91	2.335,95	7.350.801,16	1.500.417,59	0,00	1.500.417,59	8.851.218,75
Übrige Veränderungen			-1.185.343,67		-1.185.343,67	-1.190.535,82		-1.190.535,82	-2.375.879,49
Konzernjahresüberschuss			5.486.740,56		5.486.740,56	299.721,40		299.721,40	5.786.461,96
Übriges Konzernergebnis				35.309,39	35.309,39			0,00	35.309,39
Konzerngesamtergebnis					5.522.049,95			299.721,40	5.821.771,35
Stand am 31.12.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	7.714.977,80	37.645,34	11.687.507,44	609.603,17	0,00	609.603,17	12.297.110,61

Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31.12.2012

	2012 T-EUR	2011 T-EUR	Veränderung T-EUR
1. Periodenergebnis (inkl. Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	6.191	3.761	2.430
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	369	146	223
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-658	1.098	-1.756
4. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.417	-1.550	-3.867
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzie- rungstätigkeit zuzuordnen sind	546	-2.199	2.745
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätig- keit zuzuordnen sind	165	-516	681
7. +/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-405	-1.260	855
8. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 7)	791	-520	1.311
9. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-1	0
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.600	5.229	-2.629
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-920	-14.405	13.485
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.134	-34	-4.100
14. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)	-2.455	-9.211	6.756
15. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0	2.300	-2.300
16. - Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitengesellschafter	0	-285	285
17. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	730	10.386	-9.656
18. - Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-839	-6.047	5.208
19. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)	-109	6.354	-6.463
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 8, 14, 19)	-1.773	-3.377	1.604
21. +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-21	2	-23
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.153	6.528	-3.375
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 20 bis 22)	1.359	3.153	-1.794
	2012 T-EUR	2011 T-EUR	
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	956	1.020	
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	156	136	
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	14	5	

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers SiegRevision GmbH

An die Stern Immobilien AG:

Wir haben den von der Stern Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalpiegel – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 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 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. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Siegen, den 27. März 2013

SiegRevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Jörg Müller
Wirtschaftsprüfer
Impressum

Stern Immobilien AG
Dr.-Max-Straße 55 b
82031 Grünwald

Telefon: +49 - (0)89 - 64954442
Fax.: +49 - (0)89 - 64954850

E-Mail: info@stern-immobilien.com
Internet: www.stern-immobilien.com

Vorstand:
Iram Kamal, Ralf Elender

Aufsichtsrat:
Hans Kilger (Vorsitzender)

Registergericht:
Amtsgericht München, HRB 186601

USt.-IdNr.:
DE241756594

Kurzportrait der Stern Immobilien AG:

Die Stern Immobilien AG hält überwiegend mehrheitliche bzw. alleinige Beteiligungen an ausgewählten Immobilien an attraktiven Standorten, insbesondere in und um München, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul, und konzentriert sich auf die Wert- und Ertragsoptimierung und den anschließenden Verkauf. Die Gesellschaft ist spezialisiert auf qualitativ hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Die Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG investiert in ausgewählte renditestarke Immobilien, die mittelfristig gehalten werden. Seit September 2011 ist die Stern Immobilien AG mit einer eigenen Tochtergesellschaft in der Türkei tätig, um am Wachstum in Istanbul zu partizipieren. Die Gesellschaft ist im Freiverkehr der Börse Berlin gelistet. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.stern-immobilien.com.