

# **Bestätigungsvermerk**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

**Stern Immobilien AG**

Grünwald

## Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk

Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2017

Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Anlage 4 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer  
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand  
vom 1. Januar 2017

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2017 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 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 29. Juni 2018

DELTA Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



(Speiß)

Wirtschaftsprüfer



(Bertram)

Wirtschaftsprüfer

---

Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der testierten Fassung abweichenden Form sowie für den Fall der Übersetzung in andere Sprachen bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, falls dabei der von uns erteilte Bestätigungsvermerk zitiert wird oder ein Hinweis auf unsere Prüfung erfolgt; wir weisen hierzu auf die Bestimmungen des § 328 HGB hin.

## BILANZ

Stern Immobilien AG  
Grünwald

zum

## AKTIVA

31. Dezember 2017

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.756.373,00	1.756.373,00
1. geleistete Anzahlungen		48.377,03	36.149,03	II. Kapitalrücklage		3.278.511,30	3.278.511,30
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		44.827,00	56.027,00	1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn		11.467.471,19	15.273.149,22
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.658.872,78		19.102.953,44	- davon Gewinnvortrag EUR 9.828.393,22 (EUR 14.083.041,40)			
2. Beteiligungen	2.309.216,95		2.169.123,57	<b>B. Rückstellungen</b>			
3. sonstige Ausleihungen	<u>3.373.250,00</u>	27.341.339,73	3.283.250,00	1. Steuerrückstellungen	0,00		743.872,89
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. sonstige Rückstellungen	<u>130.432,28</u>	130.432,28	159.119,54
I. Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	150.000,00	1. Anleihen	17.650.000,00		17.650.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 17.450.000,00 (EUR 0,00)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.624,39		1.515.865,43	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 200.000,00 (EUR 17.650.000,00)			
				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.808.053,77		3.113.433,47
Übertrag	27.624,39	27.434.543,76	26.313.368,47	Übertrag	20.458.053,77	17.211.396,54	42.553.068,19

## BILANZ

Stern Immobilien AG  
Grünwald

zum

## AKTIVA

31. Dezember 2017

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	27.624,39	27.434.543,76	26.313.368,47	Übertrag	20.458.053,77	17.211.396,54	42.553.068,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.974.470,50		24.160.535,43	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.808.053,77 (EUR 3.095.032,20)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	908.214,55		1.122.899,87	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 18.401,27)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.177.463,63</u>	27.087.773,07	3.851.988,86				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.176.774,92	6.375.247,75	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 31.187,21 (EUR 230.080,10)	31.187,21		230.080,10
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		35.730,73	64.991,20				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		2.210.658,14	0,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.319.209,32 (EUR 12.483.655,74) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.326.009,88 (EUR 0,00)	15.645.219,20		12.483.655,74
				5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 11.368,93 (EUR 21.782,10) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.882.123,90 (EUR 2.904.358,70)	<u>5.599.623,90</u>	41.734.084,08	6.622.227,55
Übertrag		<u>58.945.480,62</u>	<u>61.889.031,58</u>	Übertrag		<u>58.945.480,62</u>	<u>61.889.031,58</u>

## BILANZ

Stern Immobilien AG  
Grünwald

zum

31. Dezember 2017

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		58.945.480,62	61.889.031,58	Übertrag		58.945.480,62	61.889.031,58
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.717.500,00 (EUR 3.717.868,85)			
		<u>58.945.480,62</u>	<u>61.889.031,58</u>			<u>58.945.480,62</u>	<u>61.889.031,58</u>
		<u><u>58.945.480,62</u></u>	<u><u>61.889.031,58</u></u>			<u><u>58.945.480,62</u></u>	<u><u>61.889.031,58</u></u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

## Stern Immobilien AG Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		379.765,79	896.692,55
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		<u>150.000,00</u>	<u>150.000,00-</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>		229.765,79	1.046.692,55
4. sonstige betriebliche Erträge		155.040,58	1.304.291,98
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	361.327,78		830.022,96
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>185.343,99</u>	546.671,77	218.453,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	885.704,77		334.231,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>19.705,89</u>	905.410,66	21.127,46
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		9.899,34	25.703,94
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.433.654,68	10.124.601,60
9. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 3.182.350,00)		4.800.000,00	15.194.361,45
Übertrag		<u>289.169,92</u>	<u>5.991.205,58</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

**Stern Immobilien AG**  
**Grünwald**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		289.169,92	5.991.205,58
10. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		5.519,45	5.413,74
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		90.0000,00	283.250,00
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.121.539,26 (EUR 952.395,83)		1.206.106,30	1.015.852,14
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 644.910,76 (EUR 3.097.315,98)		644.910,76	3.097.315,98
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 758.204,66 (EUR 464.487,02)		2.264.139,46	2.261.309,28
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 2.210.658,14 (EUR 0,00)		<u>2.957.332,52-</u>	<u>746.674,38</u>
Übertrag		1.639.077,97	1.190.421,82

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

**Stern Immobilien AG**  
**Grünwald**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		1.639.077,97	1.190.421,82
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		1.639.077,97	1.190.421,82
17. sonstige Steuern		0,00	314,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>		1.639.077,97	1.190.107,82
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		9.828.393,22	14.083.041,40
<b>20. Bilanzgewinn</b>		11.467.471,19	15.273.149,22

## **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.

Der Bilanz liegt das Gliederungsprinzip nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB zugrunde. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Entsprechend § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB hat die Gesellschaft keinen Lagebericht aufgestellt.

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht:**

Firmenname laut Registergericht:	Stern Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Grünwald
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht München
Register-Nummer:	HRB 186601

## **Angaben zur Bilanzierung und Bewertung**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung der Regelung des § 274 HGB (latente Steuern) sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethode gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet worden. Bei unveränderter Anwendung der Vorjahresgrundsätze wäre das Jahresergebnis aufgrund der aktivierten latenten Steuern um Euro 2.210.658,14 niedriger ausgefallen.

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 Einbringungstichtag.

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

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nennbetrag abzüglich ggf. erforderlicher Wertberichtigungen bewertet. Dividendenforderungen aus Tochtergesellschaften werden bei Vorliegen der Voraussetzung phasengleich vereinnahmt. Erhaltene Dividenden werden als Beteiligungsertrag ausgewiesen, auch wenn es sich um Entnahmen aus Kapitalrücklagen handelt.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt. Die Gesellschaft hat im Rahmen der Begebung der Unternehmensanleihe eine Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens beim Treuhänder hinterlegt. Diese Barsicherheit ist in den liquiden Mitteln ausgewiesen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die 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.

Soweit es sich um denselben Schuldner handelt und die Ansprüche die gleiche Fristigkeit und Fälligkeit aufweisen, wurden Guthaben gegenüber Kreditinstituten bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit Schulden gegenüber Kreditinstituten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten verrechnet.

**Stern Immobilien AG**  
Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Erstmals wurden latente Steuern nach § 274 HGB in der Bilanz angesetzt. Hierbei sind bestehende aktive und passive latente Steuern miteinander verrechnet und insgesamt als aktive latente Steuern ausgewiesen worden. Es bestehen aktive latente Steuern in Höhe von T-EUR 2.562 aus der Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen sowie T-EUR 351 passive latente Steuern aus temporären Differenzen bei Anteilen an verbundenen Unternehmen (Personengesellschaften). Der Bewertung liegt der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% der Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer von 17,15% zugrunde.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umgerechnet worden. Bei einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger sind § 253 Abs. 1 Satz 1 und § 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB nicht angewendet worden.

**Gewinnvortrag**

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 9.828.393,22 (Vorjahr Euro 14.083.041,40) einbezogen.

**Entwicklung der Kapitalrücklagen**

Stand zum 01.01.2017	Euro 3.278.511,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2017	Euro 3.278.511,30

**Entwicklung der Gewinnrücklagen:**

Stand zum 01.01.2017	Euro 578.608,77
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2017	Euro 578.608,77

**Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten**

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2013 eine Mittelstandsanleihe, die sich aufgrund von Nachplatzierungen zum Bilanzstichtag 31.12.2017 auf Euro 17,45 Mio. beläuft. Die Anleihe wurde insgesamt am 22.05.2018 zurückbezahlt.

**Stern Immobilien AG**  
Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Die Gesellschaft hat sich zur Besicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß den Anleihebindungen wie folgt verpflichtet:

Verpfändung von 95.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG ("Verpfändungsgegenstand 1") sowie Verpfändung von Forderungen gegenüber (i) der Stern Real Estate AG von Euro 2.215.000,-, (ii) der Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG von Euro 157.000,-, (iii) der Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG von Euro 320.000,- und (iv) der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von Euro 805.000,- ("Verpfändungsgegenstand 2") sowie einer weiteren Forderung gegenüber der Stern Real Estate AG in Höhe von Euro 1.828.253,- ("Verpfändungsgegenstand 3").

Die Summe aus Verpfändungsgegenstand 1, Verpfändungsgegenstand 2 und Verpfändungsgegenstand 3 muss einen Gesamtwert von 55 % des platzierten Anleihevolumens ("Verpfändungsgesamtwert") erreichen. Weiterhin hat die Gesellschaft eine Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens zu hinterlegen.

**Angabe von Restlaufzeitvermerken**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 34.618.184,55 (Vorjahr: Euro 18.713.126,74).

**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.

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften:

Euro 7.227.370,00 (Vorjahr: Euro 8.874.630,00). Es handelt sich um Bürgschaftserklärungen zur Besicherung einer Kreditlinie von drei Objektgesellschaften. Darin enthalten ist eine Bürgschaftserklärung in Höhe von 24.409.970 RON, die mit einem Umrechnungskurs von 0,21415 zum Stichtag 31.12.2017 angegeben wurde.

Verbindlichkeiten aus Patronatserklärungen:

Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 2.999.586,09). Es handelt sich um Patronatserklärungen zur Besicherung von einer Kreditlinie einer Objektgesellschaft. Die Kreditlinie wurde im laufenden Jahr zurückgeführt.

Der Projektverlauf der Objektgesellschaften lässt keine Gründe für eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen erkennen.

Außerplanmäßige Abschreibungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB sind im Berichtsjahr in Höhe von Euro 644.910,76 (Vorjahr: Euro 3.097.315,98) angefallen.

Erträge / Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung / Bedeutung

Im Berichtsjahr sind Erträge aus der Aktivierung latenter Steuern in Höhe von Euro 2.210.658,14 angefallen. Aufwendungen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen sind im Berichtsjahr mit Euro 1.708.482,92 angefallen.

**Sonstige Pflichtangaben**

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3 Arbeitnehmer.

**Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen TEUR 211 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
Avalverpflichtungen	40	21	0
Leasing und Miete	171	560	0
Gesamt	211	581	0

## Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

### Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.756.373,00 ist eingeteilt in:

1.756.373 Stück Namensaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

### Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im August 2013 hat die ZENTAUR Holding GmbH mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört. Die Stern Capital Management AG hält die unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der ZENTAUR Holding GmbH.

### Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2017 hat der Vorstand der Stern Immobilien AG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 312 AktG aufgestellt.

Der Vorstand der Stern Immobilien AG hat den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft mit folgender Schlussklärung abgeschlossen:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen, die getroffen oder unterlassen wurden, eine angemessene Gegenleistung erhalten bzw. wurde durch die getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen nicht benachteiligt.“

Grünwald, 28.06.2018



(Iram Kamal, Mitglied des Vorstands)



(Ralf Elender, Mitglied des Vorstands)

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständigen Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.