

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Stern Immobilien AG

Grünwald

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk

Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2019

Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stern Immobilien AG

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Stern Immobilien AG, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mannheim, den 30. Juni 2020

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft




(Speiß)

Wirtschaftsprüfer



(Bertram)

Wirtschaftsprüfer

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		33.065,00	38.549,00		1.756.373,00	1.756.373,00
II. Finanzanlagen					3.278.511,30	3.278.511,30
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.087.060,19					
2. Beteiligungen	17.164.000,00					
3. sonstige Ausleihungen	<u>3.553.250,00</u>	39.804.310,19	3.463.250,00			
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		6.961,50	0,00		170.116,86	907.687,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					<u>79.200,00</u>	125.200,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.524.091,91		2.524.091,91			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.052.370,76		4.631.242,11			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	88.894,19		446.385,26			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.607.116,27</u>	11.272.473,13	4.447.899,49		18.300.000,00	13.300.000,00
Übertrag		51.116.809,82	51.312.865,77	Übertrag	18.300.000,00	35.500.621,23

Übertrag

Übertrag

BILANZ
Stern Immobilien AG
Grünwald

zum
31. Dezember 2019

AKTIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Übertrag	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA
Übertrag	51.116.809,82	51.312.865,77	18.300.000,00	14.995.412,53	35.500.621,23			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 24.004,21 (EUR 24.004,21)								
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	450.582,70	83.290,30	1.555.220,79	1.534.904,19	1.534.904,19			
- davon mit einer Restlaufzeit gegenüber Kreditinstituten								
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr								
EUR 1.555.220,79 (EUR 1.534.904,19)								
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.152,21	74.097,61	183.467,26	87.417,79	87.417,79			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr								
EUR 183.467,26 (EUR 87.417,79)								
C. Rechnungsabgrenzungsposten	649.784,50	1.454.663,10	9.907.061,33	10.322.802,76	10.322.802,76			
D. Aktive latente Steuern								
Übertrag	52.273.329,23	52.924.916,78	7.332.167,32	37.277.916,70	5.479.170,81			
	52.273.329,23	52.924.916,78	52.273.329,23	52.924.916,78	52.924.916,78			

BILANZ
Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Übertrag	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	52.273.329,23	52.924.916,78	Übertrag		52.273.329,23	52.924.916,78
			- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.100.000,00)			
	<u>52.273.329,23</u>	<u>52.924.916,78</u>			<u>52.273.329,23</u>	<u>52.924.916,78</u>
	<u><u>52.273.329,23</u></u>	<u><u>52.924.916,78</u></u>			<u><u>52.273.329,23</u></u>	<u><u>52.924.916,78</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Stern Immobilien AG
Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		160.659,86	30.076.335,39
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		<u>6.961,50</u>	<u>15.371.297,79-</u>
3. Gesamtleistung		167.621,36	14.705.037,60
4. sonstige betriebliche Erträge		177.900,76	255.343,92
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		5.018.820,36
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>65.781,58</u>	65.781,58	349.205,84
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	371.556,13		370.671,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>22.803,93</u>	394.360,06	27.270,73
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		5.484,00	9.247,60
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.736.204,88	2.690.693,72
		<hr/>	<hr/>
Übertrag		2.856.308,40	6.494.472,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Stern Immobilien AG
Grünwald

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	2.856.308,40	6.494.472,14
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	9.355,07
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	90.000,00	90.000,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 155.542,28 (EUR 485.449,62)	319.024,91	586.225,53
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 31.654,56)	0,00	31.654,56
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 180.275,80 (EUR 326.793,82)	1.665.484,03	1.981.319,06
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 804.878,60- (EUR 49.998,63-)	<u>211.801,61</u>	<u>716.409,19</u>
15. Ergebnis nach Steuern	4.324.569,13-	4.450.669,93
16. sonstige Steuern	1.099,43	12.625,36
Übertrag	<u>4.325.668,56-</u>	<u>4.438.044,57</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Stern Immobilien AG
Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		4.325.668,56-	4.438.044,57
17. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		11.677,60-	0,00
18. Jahresfehlbetrag		<u>4.313.990,96</u>	<u>4.438.044,57-</u>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>13.446.593,56</u>	<u>11.116.196,59</u>
20. Bilanzgewinn		<u><u>9.132.602,60</u></u>	<u><u>15.554.241,16</u></u>

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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

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

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

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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.

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.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

§ 274 HGB wird angewendet, wobei aktive und passive Steuerlatenzen saldiert ausgewiesen werden. Es bestehen aktive latente Steuern in Höhe von T-EUR 2.380 aus der Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen sowie T-EUR 1.732 passive latente Steuern aus temporären Differenzen bei Anteilen an verbundene Unternehmen und Beteiligungen. Der Bewertung liegt der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% der Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer von 17,15% zugrunde.

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.

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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.

Mit notariellem Vertrag vom 26.07.2019 wurde die Stern Herzogpark GmbH und die Isar Residences GmbH mit dem Sitz in Grünwald auf die Stern Immobilien AG gemäß §§ 2 Nr. 1, 4 ff., 46 ff, 60 ff. UmwG verschmolzen. Die Verschmelzung erfolgte handelsrechtlich zu Buchwerten. Durch diese Verschmelzungen sind verschiedene Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar, da im Berichtsjahr Erträge und Aufwendungen ausgewiesen werden, denen im Vorjahr kein vergleichbarer Posten gegenüber steht.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 13.446.593,56 (Vorjahr Euro 11.116.196,59) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2019	Euro 3.278.511,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2019	Euro 3.278.511,30

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2019	Euro 578.608,77
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2019	Euro 578.608,77

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2018 eine Mittelstandsanleihe, die sich zum Bilanzstichtag 31.12.2019 auf Euro 15,00 Mio. (Vorjahr: Euro 10,00 Mio.) beläuft. Die Laufzeit der Anleihe beträgt bis zu 5 Jahren.

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 der Unterbeteiligung an der 30 %igen Beteiligung der Stern Capital Management AG an der Bavaria Real Estate Development GmbH & Co. KG (aufgrund Formwechsel vormals Bavaria Real Estate Development GmbH).

Angabe von Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 24.004,21 (Vorjahr: Euro 24.004,21).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 22.277.916,70 (Vorjahr: Euro 16.524.295,55).

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 5.094.270,00 (Vorjahr: Euro 5.229.500,00). Es handelt sich um Bürgschaftserklärungen zur Besicherung einer Kreditlinie von einer Objektgesellschaft in Höhe von 24.409.970 RON, die mit einem Umrechnungskurs von 0,20870 zum Stichtag 31.12.2019 angegeben wurde. Von einer Inanspruchnahme wird nicht ausgegangen, da die Objektgesellschaft planmäßig das Projekt abwickelt.

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Außerplanmäßige Abschreibungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB sind im Berichtsjahr in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 31.654,56) angefallen.

Erträge / Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung / Bedeutung

Im Berichtsjahr sind Erträge aus einem Verschmelzungsgewinn in Höhe von Euro 70.905,70 (Vorjahr: Euro 130.370,13) (sonstige betriebliche Erträge) 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 158 und können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Art	Fällig in einem Jahr	Fällig in mehr als einem bis fünf Jahren	Fällig in mehr als fünf Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR
Leasing und Miete	108	245	0
Gesamt	108	245	0

Stern Immobilien AG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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, 30. Juni 2020



(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 sachverständiger 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. unrechtmäßiger 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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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