

JAHRESABSCHLUSS

31. Dezember 2022

**Stern Immobilien AG
Grünwald**

BILANZ zum 31. Dezember 2022

Stern Immobilien AG, Grünwald

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	1.756.373,00	1.756.373,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.080.908,13		24.325.592,13	II. Kapitalrücklage	3.278.511,30	3.278.511,30	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>19.580,00</u>		<u>23.991,00</u>	III. Gewinnrücklagen			
		24.100.488,13	24.349.583,13	1. andere Gewinnrücklagen	578.608,77	578.608,77	
II. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn	13.659.799,26	22.801.067,45	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.056.100,07		17.901.684,17	- davon Gewinnvortrag Euro 15.775.575,45 (Euro 21.758.820,57)			
2. Beteiligungen	14.284.732,59		14.131.732,59	Summe Eigenkapital	<u>19.273.292,33</u>	<u>28.414.560,52</u>	
3. sonstige Ausleihungen	<u>3.823.250,00</u>		<u>3.733.250,00</u>	B. Rückstellungen			
		36.164.082,66	35.766.666,76	1. Steuerrückstellungen	63.146,16	144.545,18	
Summe Anlagevermögen		60.264.570,79	60.116.249,89	2. Rückstellungen für latente Steuern	1.427.025,65	1.059.685,32	
B. Umlaufvermögen				3. sonstige Rückstellungen	<u>179.523,41</u>	<u>140.425,50</u>	
I. Vorräte					1.669.695,22	1.344.656,00	
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	14.719,38	C. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Anleihen	15.000.000,00	15.000.000,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.501.848,93		2.795.168,93	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 15.000.000,00 (Euro 0,00)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.677.614,52		20.974.934,82	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 15.000.000,00)			
				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.395.100,53	18.948.386,99	
Übertrag	<u>26.179.463,45</u>		<u>23.770.103,75</u>	Übertrag	<u>35.395.100,53</u>	<u>33.948.386,99</u>	
		60.264.570,79	60.130.969,27			20.942.987,55	29.759.216,52

BILANZ zum 31. Dezember 2022

Stern Immobilien AG, Grünwald

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	26.179.463,45	60.264.570,79	60.130.969,27 23.770.103,75	Übertrag	35.395.100,53	20.942.987,55	29.759.216,52 33.948.386,99
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.856,48		80.856,48	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 189.955,10 (Euro 59.343,81)			
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 24.004,21)	6.171.083,67		6.196.664,83	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 20.205.145,43 (Euro 18.889.043,18)			
		32.431.403,60	30.047.625,06	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.724.757,76		1.417.376,68
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.084,34	14.501,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.724.757,76 (Euro 1.417.376,68)			
Summe Umlaufvermögen		32.439.487,94	30.076.845,44	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.677.276,09		13.699.920,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten		37.745,63	53.365,86	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 15.677.276,09 (Euro 9.309.807,46)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 4.390.113,04)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	19.001.682,43		11.421.560,50
				- davon aus Steuern Euro 54.249,89 (Euro 23.443,50)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 4.819,49 (Euro 2.308,83)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 9.001.682,43 (Euro 1.421.560,50)			
Übertrag		92.741.804,36	90.246.461,19	Übertrag	71.798.816,81	20.942.987,55	60.487.244,67 29.759.216,52

BILANZ zum 31. Dezember 2022

Stern Immobilien AG, Grünwald

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		92.741.804,36	90.246.461,19	Übertrag	71.798.816,81	20.942.987,55	29.759.216,52
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 10.000.000,00 (Euro 10.000.000,00)			
						60.487.244,67	60.487.244,67
		<u>92.741.804,36</u>	<u>90.246.461,19</u>			<u>71.798.816,81</u>	<u>60.487.244,67</u>
		<u>92.741.804,36</u>	<u>90.246.461,19</u>			<u>92.741.804,36</u>	<u>90.246.461,19</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Stern Immobilien AG, Grünwald

Seite 4

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	2.826.345,48	5.353.194,03
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	14.719,38	-14.719,38
3. Gesamtleistung	2.811.626,10	5.367.913,41
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstel- lungen	3.420,00	0,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	19.120,55	10.293,48
	22.540,55	10.293,48
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.311.189,67	424.834,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	348.014,40	348.001,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro 1.200,00 (Euro 100,00)	24.213,11	22.742,78
	372.227,51	370.744,46
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	249.095,00	147.143,14
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapi- talgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	53.184,31
	249.095,00	200.327,45
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	158.180,31	166.645,72
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	74.567,19	44.143,90
c) Reparaturen und Instandhaltungen	17.003,44	69,50
d) Fahrzeugkosten	18.913,75	18.607,46
e) Werbe- und Reisekosten	74.193,08	63.203,78
f) Kosten der Warenabgabe	0,00	144.000,00
g) verschiedene betriebliche Kosten	953.979,17	979.116,88
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	220,44	67.388,77
	1.297.057,38	1.483.176,01
9. Erträge aus Beteiligungen	246.472,16	587.537,66
Übertrag	-148.930,75	3.486.662,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Stern Immobilien AG, Grünwald

Seite 5

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	-148.930,75	3.486.662,39
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 Euro 994.934,62 (Euro 381.604,95)	1.030.444,75	482.928,79
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen Euro 0,00 (Euro 13.999,00)	0,00	13.999,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 697.217,63 (Euro 536.118,42)	2.658.590,52	1.950.134,95
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern Euro 367.340,33 (Euro 882.958,74)	393.825,52	1.052.348,35
15. Ergebnis nach Steuern	-2.080.902,04	1.043.108,88
16. sonstige Steuern	34.874,15	862,00
17. Jahresfehlbetrag	2.115.776,19	-1.042.246,88
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	15.775.575,45	21.758.820,57
19. Bilanzgewinn	13.659.799,26	22.801.067,45

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 , Grünwald

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 3.480 aus der Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen sowie T-EUR 4.907 passive latente Steuern aus der Bildung von steuerlichen Rücklagen (§ 6 b EStG). 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. 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.

Stern Immobilien AG , Grünwald

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 15.775.575,45 (Vorjahr Euro 21.758.820,57) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2022	Euro 3.278.511,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2022	Euro 3.278.511,30

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2022	Euro 578.608,77
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2022	Euro 578.608,77

Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2018 eine Mittelstandsanleihe, die sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 auf Euro 15,00 Mio. (Vorjahr: Euro 15,00 Mio.) beläuft. Die Laufzeit der Anleihe beträgt bis zu 1 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.

Angabe von Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 24.004,21).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 41.593.671,38 (Vorjahr: Euro 12.208.088,45).

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.

Stern Immobilien AG , GrünwaldVerbindlichkeiten aus Bürgschaften:

Euro 10.500.000,00 (Vorjahr: Euro 10.500.000,00). Es handelt sich um Bürgschaftserklärungen zur Besicherung einer Kreditlinie von einer Objektgesellschaft in Höhe von Euro 2.000.000,00 und Euro 5.000.000,00 sowie einer Patronatserklärung zur Absicherung der Rückzahlung einer begebenen Anleihe einer Objektgesellschaft in Höhe von Euro 3.500.000,00. Von einer Inanspruchnahme wird nicht ausgegangen.

Außerplanmäßige Abschreibungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB sind im Berichtsjahr in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 13.999,00) 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 (Vorjahr: 3 Arbeitnehmer).

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen TEUR 1.214 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
Avalverpflichtungen	1.108	503	0
Miete	106		
Gesamt	1.214	503	0

Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.756.373,00 ist eingeteilt in:

Stück Namensaktien zum Nennwert von	
1.756.373 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 2022 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, 29.06.2023



(Iram Kamal, Mitglied des Vorstands)



(Ralf Elender, Mitglied des Vorstands)