

DINKELACKER AG  
STUTTGART

- WERTPAPIER-KENN-NUMMER 553830 -  
- ISIN DE 0005538300 -

ZWISCHENBERICHT ZUM 31. 03. 2012

## 1. ZWISCHENLAGEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Obwohl der deutschen Wirtschaft aktuell etwas der konjunkturelle Schwung des letzten Sommers fehlt, befindet sie sich im Vergleich zum europäischen Ausland in einer guten Grundkonstitution. Ausschlaggebend für die verhaltene Entwicklung waren zu Beginn des Kalenderjahres 2012 die kalte Witterung, die insbesondere im Februar die Bauproduktion einbrechen ließ, sowie die schwächeren Bestellungen aus den Ländern des Euroraumes, die weiter unter den Folgen der ungelösten Schuldenkrise leiden. Dagegen zeigt die Weltwirtschaft Erholungstendenzen, die sich in einem wieder steigenden Auftragsfluss aus Drittländern widerspiegeln. Die Unternehmen beurteilen ihre Lage überwiegend als befriedigend bis positiv und stellen wieder zusätzliches Personal ein.

Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt herrscht weiter eine sehr gute Stimmung. Nach einem für alle Marktteilnehmer positiven Jahr 2011 hat auch das Jahr 2012 mit guten Zahlen im Bereich des Investments und der Büovermietung begonnen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist weiter sehr hoch. Das knappe Angebot treibt die Miet- und Kaufpreise.

### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Von dieser positiven Entwicklung konnte auch die Dinkelacker Gruppe profitieren. So ging die zum Geschäftsjahresbeginn vorhandene moderate Leerstandsquote von 1,9 % bis zum Ende des 1. Halbjahres kontinuierlich zurück, so dass wir zum 31. 03. 2012 keine freien vermietbaren Flächen mehr zu Verfügung haben.

Im Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen wurden zum Jahresbeginn alle Flächen vollständig vermietet. Auch im Gebäude Königstr. 76/Rotebühlplatz 1 haben wir zum 01. 07. 2012 alle Flächen vermietet, obwohl ein Mieter dort sein Mietverhältnis über eine Etage zum 30. 06. 2012 gekündigt hat. Die Mietwohnungsnachfrage ist weiter stabil.

### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Miet- und Pachterlöse liegen mit T€ 7.409 um rd. T€ 400 deutlich über denen des Vorjahreszeitraums. Dies ist einerseits auf die neu hinzuerworbenen Objekte zurückzuführen und andererseits das Ergebnis von Mietanpassungen und erfolgreichen Wiedervermietungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen im Plan. Der hohe Vorjahreswert war durch Sondereinflüsse beeinflusst.

Der Personalaufwand liegt geringfügig unter dem des Vorjahres, die Abschreibungen sind aufgrund von erworbenen Immobilien leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund gestiegener Instandhaltungsaufwendungen deutlich erhöht.

Das Finanzergebnis in Höhe von T€ 359 (Vj. T€ 101) wurde im Wesentlichen durch Zinserträge aus der Anlage bzw. Ausleihung von liquiden Mitteln bestimmt.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich auf T€ 259 (Vj. T€ 309).

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von T€ 1.116 (Vj. T€ 698) verminderte sich das Konzernergebnis auf T€ 2.931 (Vj. T€ 3.492). Dies entspricht einem Gewinn je Aktie (verwässert und unverwässert) in Höhe von € 10,07 (Vj. € 11,99).

Unter Berücksichtigung des Sonstigen Ergebnisses nach Steuern in Höhe von T€ 50 (Vj. T€ 27) ergibt sich ein Konzerngesamtergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 2.981 (Vj. T€ 3.519).

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft war in der Berichtsperiode durch Investitionen von liquiden Mitteln in Immobilien gekennzeichnet. Der Anteil der immateriellen Vermögenswerte, des Sachanlagevermögens und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien an der Bilanzsumme blieb unverändert bei 80,5 %. Die liquiden Mittel und Ausleihungen an verbundene Unternehmen beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf insgesamt T€ 16.745. Die Eigenkapitalquote im Konzern erhöhte sich von 75,8 % auf 77,4 %.

### **Chancen und Risiken**

Das Risikomanagement hat sich seit Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die Risikolage des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr 2010/2011 verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar. Chancen erkennen wir durch unsere aktive Marktpräsenz und durch die Hebung von Ausbaureserven im Bestand. Mit unseren planmäßigen Modernisierungsmaßnahmen stärken wir zudem die Ertragskraft unseres Bestandsportfolios. Obwohl die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnhäusern in Stuttgart den Erwerb von Objekten zu vertretbaren Preisen weiter erschwert hat, bleiben wir hinsichtlich weiterer Zukäufe von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Objekten zuversichtlich. Dies gelang uns zuletzt mit dem Erwerb eines angrenzenden Wohngebäudes in der Breitscheidstraße.

### **Ausblick**

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich entsprechend den Erwartungen. Gegenwärtig gibt es keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen würden. Für das gesamte Geschäftsjahr kann daher wieder mit einem erfreulichen Ergebnis gerechnet werden.

## 2. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2012

Aktiva	31. 03. 2012 T€	30. 09. 2011 T€
<b>I. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	105.822	104.741
2. Sachanlagen	150	165
3. Immaterielle Vermögenswerte	20	15
4. Anteile an assoziierten Unternehmen	3.840	3.546
5. Ertragsteuerforderungen	1.715	1.685
6. Andere langfristige finanzielle Vermögenswerte	111	120
7. Wertpapiere	0	1.203
8. Sonstige langfristige Vermögenswerte	64	75
	<hr/>	<hr/>
<b>SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	<u>111.722</u>	<u>111.550</u>
<b>II. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
1. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.122	520
2. Andere kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	9.505	4.169
3. Ertragsteuerforderungen	711	418
4. Wertpapiere	1.302	77
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.247	13.571
	<hr/>	<hr/>
<b>SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	<u>19.887</u>	<u>18.755</u>
	<hr/>	<hr/>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<u><u>131.609</u></u>	<u><u>130.305</u></u>

Passiva	31. 03. 2012 T€	30. 09. 2011 T€
<b>I. EIGENKAPITAL</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	7.800	7.800
2. Kapitalrücklage	874	874
3. Gewinnrücklagen	98.700	95.719
	<u>107.374</u>	<u>104.393</u>
4. abzüglich eigene Anteile	- 5.567	- 5.567
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<u>101.807</u>	<u>98.826</u>
<b>II. LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
1. Pensionsrückstellungen	17.917	18.401
2. Latente Steuern	7.592	7.169
3. Sonstige Verbindlichkeiten	111	109
	<u>25.620</u>	<u>25.679</u>
<b>III. KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
1. Pensionsrückstellungen	1.845	1.845
2. Ertragsteuerschulden	247	828
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272	423
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.818	2.704
	<u>4.182</u>	<u>5.800</u>
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<u>29.802</u>	<u>31.479</u>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<u>131.609</u>	<u>130.305</u>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

	01. 10. 2011 – 31. 03. 2012 T€	01. 10. 2010 – 31. 03. 2011 T€
Miet- und Pächterlöse	7.409	7.025
Sonstige betriebliche Erträge	80	304
Personalaufwand	924	936
Abschreibungen	959	898
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.177	1.715
Finanzerträge	359	171
Finanzaufwendungen	0	70
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	259	309
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.047</b>	<b>4.190</b>
Ertragsteuern	1.116	698
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.931</b>	<b>3.492</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	63	31
Ertragsteuereffekte	- 13	- 4
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>50</b>	<b>27</b>
<b>Konzerngesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>2.981</b>	<b>3.519</b>
<b>Gewinn je Aktie (verwässert und unverwässert)</b>	<b>10,07</b>	<b>11,99</b>

<b>Kapitalflussrechnung Konzern</b>	1. HJ 2011/2012 T€	1. HJ 2010/2011 T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	4.047	4.190
Abschreibungen	959	898
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 484	- 529
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	715	- 507
<b>Cashflow i. e. S.</b>	<b>5.237</b>	<b>4.052</b>
Nettozinsergebnis	- 359	- 101
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	11	- 3
Gezahlte Ertragsteuern	- 1.539	- 521
Erhaltene Zinsen	56	140
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	- 741	1.302
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	- 1.616	- 55
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.049</b>	<b>4.814</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	- 2.017	- 24
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	- 25	0
Veränderung der sonstigen Geldanlagen	2.664	- 7.414
Auszahlung aus Darlehensbegebung	- 8.000	- 25
Einzahlung aus Darlehenstilgung	5	5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.373</b>	<b>- 7.458</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen an Aktionäre	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 6.324	- 2.644
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.571	16.310
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>7.247</b>	<b>13.666</b>

Eigenkapitalveränderungsrechnung im Konzern

Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens							
in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigene Anteile	Gesamt
			Marktbeurteilungsrücklage	Andere	Gesamt		
01. 10. 2010	7.800	874	77	97.470	97.547	- 5.567	100.654
Konzernergebnis				3.492	3.492		3.492
Sonstiges Ergebnis			27		27		27
Konzerngesamtergebnis			27	3.492	3.519		3.519
31. 03. 2011	7.800	874	104	100.962	101.066	- 5.567	104.173

Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens							
in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigene Anteile	Gesamt
			Marktbeurteilungsrücklage	Andere	Gesamt		
01. 10. 2011	7.800	874	71	95.648	95.719	- 5.567	98.826
Konzernergebnis				2.931	2.931		2.931
Sonstiges Ergebnis			50		50		50
Konzerngesamtergebnis			50	2.931	2.981		2.981
31. 03. 2012	7.800	874	121	98.579	98.700	- 5.567	101.807



## Konzernanhang zum Zwischenabschluss

### Allgemeine Informationen

Die Dinkelacker AG hat ihren Firmensitz in der Königstraße 18, 70173 Stuttgart, Deutschland. Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung an anderen Unternehmen sowie die Verwaltung von sonstigen Vermögenswerten, insbesondere Immobilienvermögen. Die Gesellschaft ist börsennotiert, ihre Aktien werden im regulierten Markt gehandelt.

Der Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 01. Oktober 2011 bis 31. März 2012 wurde am 23. Mai 2012 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernzwischenabschluss und -lagebericht sind keiner prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen worden.

Der Konzernabschluss 2010/2011 der Dinkelacker AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, ergänzt um die nach § 315a Abs. 1 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Unter Anwendung von IAS 34 enthält dieser Zwischenabschluss nicht sämtliche für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Erläuterungen und Angaben und sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2011 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2010/2011 beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtszeitraum unverändert angewendet. Der Konsolidierungskreis blieb ebenfalls unverändert.

### Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ist im Wesentlichen in Folge des Erwerbs einer Immobilie um T€ 1.081 angestiegen.

Der Finanzmittelbestand am Ende der Zwischenberichtsperiode beläuft sich auf T€ 7.247. Weitere Festgelder in Höhe

von T€ 1.498 (30. 09. 2011: T€ 4.162) mit einer Laufzeit zwischen 3 Monaten und einem Jahr sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 8.000 werden unter der Position „Andere kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand in Höhe von T€ 1.116 (Vj. T€ 698) setzt sich zusammen aus tatsächlichen Steuern in Höhe von T€ 700 (Vj. T€ 685) und latenten Steuern in Höhe von T€ 416 (Vj. T€ 13). Bei der Berechnung kam im Konzern ein Steuersatz von 30,525 % (Vj. 30,525 %) zur Anwendung.

Vom sonstigen Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 50 (Vj. T€ 27) entfallen T€ 35 (Vj. T€ 23) auf assoziierte Unternehmen.

### Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum fielen im Zusammenhang mit der Gewährung eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen Erträge in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 0) an.

### Kaufverpflichtungen

Im Berichtszeitraum wurden keine Verpflichtungen zum Kauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. von Sachanlagen eingegangen.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. 03. 2012

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2010/2011 in Höhe von € 7.727.548,74 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 3. April 2012 eine Dividende von € 1,700 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Zum Ausschüttungszeitpunkt hielt die Dinkelacker AG 8.865 Stück eigene Aktien,

die nicht dividendenberechtigt sind. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 7.569.510,00 und kam am 4. April 2012 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 158.038,74 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermö-

gens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

**Der Vorstand, im Mai 2012**

Dinkelacker AG  
Königstraße 18  
70173 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711 22 21 57 - 0  
Telefax +49 (0) 711 22 21 57 - 29  
E-Mail: [investor.relations@dinkelacker-ag.de](mailto:investor.relations@dinkelacker-ag.de)  
Internet: [www.dinkelacker-ag.de](http://www.dinkelacker-ag.de)