

DINKELACKER AG  
STUTTGART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2014

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im vierten Quartal 2013 wies die Weltwirtschaft nur ein moderates Wachstum auf. Dies hat sich auch Anfang 2014 kaum verändert. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie die verhaltene Entwicklung der chinesischen Wirtschaft und die wirtschaftlichen Probleme Russlands, die durch die Ukraine-Krise noch verschärft worden sind. Auch im Euro-Raum – dem immer noch wichtigsten Absatzmarkt Deutschlands – kommt die Konjunktur insgesamt nur langsam in Schwung.

Eine Ausnahme im Euroraum bildet hier Deutschland. Der wirtschaftliche Aufschwung hat sich nach dem Jahreswechsel 2013/14 weiter gefestigt. Die Binnenkonjunktur erfuhr durch den privaten Konsum, den Wohnungsbau und verstärkten Ausrüstungsinvestitionen eine spürbare Aufwärtsbewegung. Dies schlug im ersten Vierteljahr 2014 mit einem kräftigen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % gegenüber dem Vorquartal zu buche. Großen Einfluss hierauf hatte auch der ungewöhnlich trockene und milde Winter, der zu einem erheblichen Anstieg des Produktionsniveaus im Baugewerbe beitrug.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt startete mit viel Schwung ins Jahr 2014. Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und große Wohnportfolios war überdurchschnittlich, blieb aber unter dem durch den Verkauf des Bülow-Carrés geprägten Vorjahreswert zurück. Auch der Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt war bei stabilen Mieten und Renditen leicht überdurchschnittlich. Im Bereich des Einzelhandels warten alle Marktteilnehmer gespannt auf die Eröffnung des Gerbers und des Milaneos im September bzw. Oktober diesen Jahres.

Am Investmentmarkt für Wohnimmobilien bleibt das Angebot weiter unzureichend. Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart berichtet dabei in seinem Jahresbericht von einer erkennbar rückläufigen Anzahl an Verkäufen zu Preisen, die sich insbesondere für Eigentumswohnungen aus dem Bestand binnen Jahresfrist um 11 % verteuerten. Bei Mehrfamilienhäusern betrug die Steigerung im gleichen Zeitraum noch 7 %. Mit im Durchschnitt 10,60 €/m<sup>2</sup> verteuerten sich die Mieten in Stuttgart auf Jahressicht unterproportional zu den Kaufpreisen um 6,6 %.

### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der insgesamt positive Markt in Stuttgart schlägt sich auch im Ergebnis der Dinkelacker Gruppe nieder. Trotz der angespannten Marktlage konnte im ersten Quartal 2014 der Erwerb eines Mehrfamilienhauses in der Libanonstraße erfolgreich abgeschlossen werden. Es handelt sich um ein Gebäude mit 10 2-Zi-Wohnungen und ausbaufähigem Dachgeschoss.

Im zweiten und dritten Quartal 2014 werden durch Neu- und Ausbau zusätzlich fast 30 Wohnungen fertig gestellt. Damit tragen wir der hohen Nachfrage nach Wohnungen am Stuttgarter Markt Rechnung und stärken weiter die Ertragskraft des Unternehmens.

### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Miet- und Pachterlöse erhöhten sich erkennbar auf T€ 8.241 und liegen mit T€ 280 bzw. +3,5 % über denen des Vorjahreszeitraums. Dies ist einerseits zum Teil noch auf die Überhänge der in 2013 erworbenen Häuser zurückzuführen, andererseits aber das Ergebnis von Mietanpassungen nach Modernisierungen und erfolgreichen Wiedervermietungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit T€ 584 (Vj. T€ 345) leicht gestiegen.

Der Personalaufwand liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Ebenso die Abschreibungen nachdem im Immobilienportfolio im laufenden Geschäftsjahr nur geringe Veränderungen eingetreten sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um T€ 65 gestiegen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich zum Halbjahr auf T€ 214 (Vj. T€ 208).

Bei leicht gesunkenen Zinserträgen von T€ 21 (Vj. T€ 38) nahmen die Zinsaufwendungen auf T€ 515 (Vj. T€ 470) zu. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert weiterhin aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen. Rund T€ 50 (Vj. T€ 18) entfallen auf Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die außerordentlichen Aufwendungen sind mit T€ 96 gegenüber dem Vorjahr unverändert und ergeben sich aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 640 (Vj. T€ 582) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 253 (Vj. T€ 254) ergibt sich ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.510 (Vj. T€ 3.153).

### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft war in der Berichtsperiode wiederum durch Investitionen in Immobilien gekennzeichnet. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel. Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb nahezu unverändert bei 90,4 %. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme erhöhte sich von 68,8 % auf 70,5 %.

### Chancen und Risiken

Eine Änderung des Risikomanagements hat sich seit Geschäftsjahresbeginn nicht ergeben. Auch liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die Risikolage des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr 2012/2013 verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar. Chancen erkennen wir durch eine laufende Verbesserung und Modernisierung unseres Bestandsportfolios, das wir im Bereich Wohnen außerdem durch Zukäufe und Hebung von Ausbaureserven im Bestand stärken. Wir sind damit in Stuttgart mit einem attraktiven Wohnungsportfolio am Markt. Weitere Zukäufe gestalten sich zunehmend schwieriger, da kaum noch Mehrfamilienhäuser zu vertretbaren Preisen angeboten werden. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen liegen. Hierzu zählt auch die für September geplante Fertigstellung unseres Wohnungsneubaus in der Tübinger Straße/Ecke Cottastraße.

Risiken könnten sich – wenn auch in geringem Maß – bei der weiteren Ertragsentwicklung durch die Mietpreisbremse ergeben, falls diese für die Stadt Stuttgart zur Anwendung kommt. In diesem Fall ist zumindest im Bestand eine leichte Dämpfung der Ertragsentwicklung zu erwarten.

### Ausblick

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich entsprechend den Planungen. 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.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2014

AKTIVA	31. 3. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	24	28
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	104.507	105.666
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102	99
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.331	1.305
	<u>107.940</u>	<u>107.070</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.462	2.248
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	54	58
	<u>2.535</u>	<u>2.325</u>
	<u>110.499</u>	<u>109.423</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	72	72
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	195	203
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.992	2.412
	<u>2.187</u>	<u>2.615</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	5.562	4.149
	<u>7.821</u>	<u>6.836</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	480	244
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	679	755
	<u>119.479</u>	<u>117.258</u>

PASSIVA	31. 3. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Eigene Anteile	- 230	- 230
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	64.002	64.002
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	11.690	8.211
<b>V. Anteile in Fremdbesitz</b>	31	31
	<u>84.167</u>	<u>80.688</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	14.859	15.073
2. Steuerrückstellungen	263	263
3. Sonstige Rückstellungen	1.186	2.215
	<u>16.308</u>	<u>17.551</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000	9.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189	642
3. Sonstige Verbindlichkeiten	793	236
	<u>9.982</u>	<u>9.878</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	59	34
<b>E. Passive latente Steuern</b>	8.963	9.107
	<u>119.479</u>	<u>117.258</u>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2013 bis zum 31. März 2014

	1. 10. 2013– 31. 3. 2014 T€	1. 10. 2012– 31. 3. 2013 T€
1. Umsatzerlöse	8.241	7.961
2. Sonstige betriebliche Erträge	584	345
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	4	5
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	419	402
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	340	348
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.185	1.209
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.098	2.033
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	214	208
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21	38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	515	470
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.499</b>	<b>4.085</b>
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)	96	96
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	640	582
13. Sonstige Steuern	253	254
14. <b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>3.510</b>	<b>3.153</b>
15. Konzernergebnisvortrag	8.211	7.613
16. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 31	- 19
17. <b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>11.690</b>	<b>10.747</b>

## Konzernanhang zum Zwischenabschluss

### Allgemeine Informationen

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2012/2013 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2014 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2013 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2012/2013 beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtszeitraum unverändert angewendet. Der Konsolidierungskreis blieb ebenfalls unverändert.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Das Sachanlagevermögen ist im Wesentlichen entsprechend dem Baufortschritt des Neubauobjektes Tübinger Straße/ Ecke Cottastraße um T€ 2.005 angestiegen. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.185 gegenüber.

Die Rückstellungen gingen im Wesentlichen durch einen Rückgang der sonstigen Rückstellungen um T€ 1.244 auf T€ 16.307 zurück.

### Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. März 2014

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von € 8.211.020,67 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 9. April 2014 eine Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 11,00 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 € 8.151.780,00 und kam am 10. April 2014 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 59.240,67 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

### Der Vorstand, im Juni 2014

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  
Internet: www.dinkelacker-ag.de