

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2016/17

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Umsatz	18.486	18.415	16.311	16.576
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	10	10	10
Personalaufwand	1.733	1.008	3.184	1.802
Investitionen	11.796	4.206	14.566	7.849
Bilanzsumme	137.663	129.719	130.377	117.984
Abschreibungen	2.617	2.617	2.523	2.406
Konzerneigenkapital	80.338	81.035	81.565	79.065
Konzernjahresüberschuss	8.071	8.249	10.681	6.560
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	8.708	9.317	11.556	7.563
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.600	10.171	7.825	7.653
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 11,00

INHALT

Kennzahlen	2
Organe	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern	8
Übersicht Immobilienbestand	9
Lagebericht und Konzernlagebericht	10
Bilanz der Dinkelacker AG	24
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	33
Anlagespiegel	34
Konzernbilanz	36
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	38
Kapitalflussrechnung Konzern	39
Konzern-Anlagespiegel	40
Konzern-Eigenkapitalspiegel	42
Konzernanhang	44
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	51

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
(Vorsitzender)
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der
Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA

Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart
(stellvertretender Vorsitzender)
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

Melitta Henzler, Nürtingen^{*)}
Kfm. Angestellte

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG
(stv. Vorsitzender), München
- Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
(vormals Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München)
- SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH,
Berlin

Mitglied des Beirates der

- Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart

^{*)} Arbeitnehmervertreterin

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Während des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Er hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Leitung des Unternehmens und die Strategie der Dinkelacker AG im Rahmen seiner Überwachungsfunktion begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens laufend unterrichtet und die Geschäftsführung des Vorstands im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung überwacht. Pro Kalenderhalbjahr haben zwei Sitzungen des Aufsichtsrats, der keine Ausschüsse gebildet hat, stattgefunden. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat auch durch vierteljährliche, gegebenenfalls schriftliche Berichte über die Planung, den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend informiert. Vorgänge mit grundsätzlicher Bedeutung, die sich im laufenden Tagesgeschäft ergaben, wurden dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats mitgeteilt. Bei Geschäften, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die Beschlussvorlagen geprüft und Entscheidungen getroffen. Alle für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands vom Aufsichtsrat ausführlich diskutiert, hinterfragt und kritisch begleitet. Von seinen Rechten zur Überprüfung der Bücher und von Vermögensgegenständen gemäß § 111 Abs. 2 AktG machte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand. Er hat sich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren lassen. Zum Erwerb angebotene Immobilienobjekte besichtigte der stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats.

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Regelmäßige Themen der Sitzungen waren neben der Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns die allgemeine Unternehmensplanung und Unternehmensstrategie sowie die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage. Ferner waren die Durchführung von Projekten, der Erwerb neuer Objekte sowie die Vermietungssituation ständige Beratungsthemen.

In der Sitzung vom 24. November 2016 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen berichtet.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 19. Januar 2017 wurde nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Die Sitzung vom 3. April 2017 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 27. Juli 2017 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2017/18 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat einer Umnutzung des Gaststättengebäudes Elfenstr. 120 nach Ablauf des Generalpachtvertrages 2019 in Wohnraum zu. Im Hinblick auf die weiterhin hohen Investitionen stimmte der Aufsichtsrat außerdem zu, im Geschäftsjahr 2017/18 diese durch die Aufnahme eines Darlehens zu finanzieren.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2017 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016/17 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Schwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Anteile an verbundenen Unternehmen, Prüfung der Vollständig-

keit und Bewertung der Rückstellungen. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie die Plausibilität der dem Konzernlagebericht zugrunde liegenden Prämissen und Prognosen und die Prüfung der Ermittlung der latenten Steuern gesetzt. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt, bzw. insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2017, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Der Abschlussprüfer stand zur Erläuterung der Prüfung und des Prüfungsergebnisses während der Aufsichtsratssitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu entscheiden hatte, zur Verfügung. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2017, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

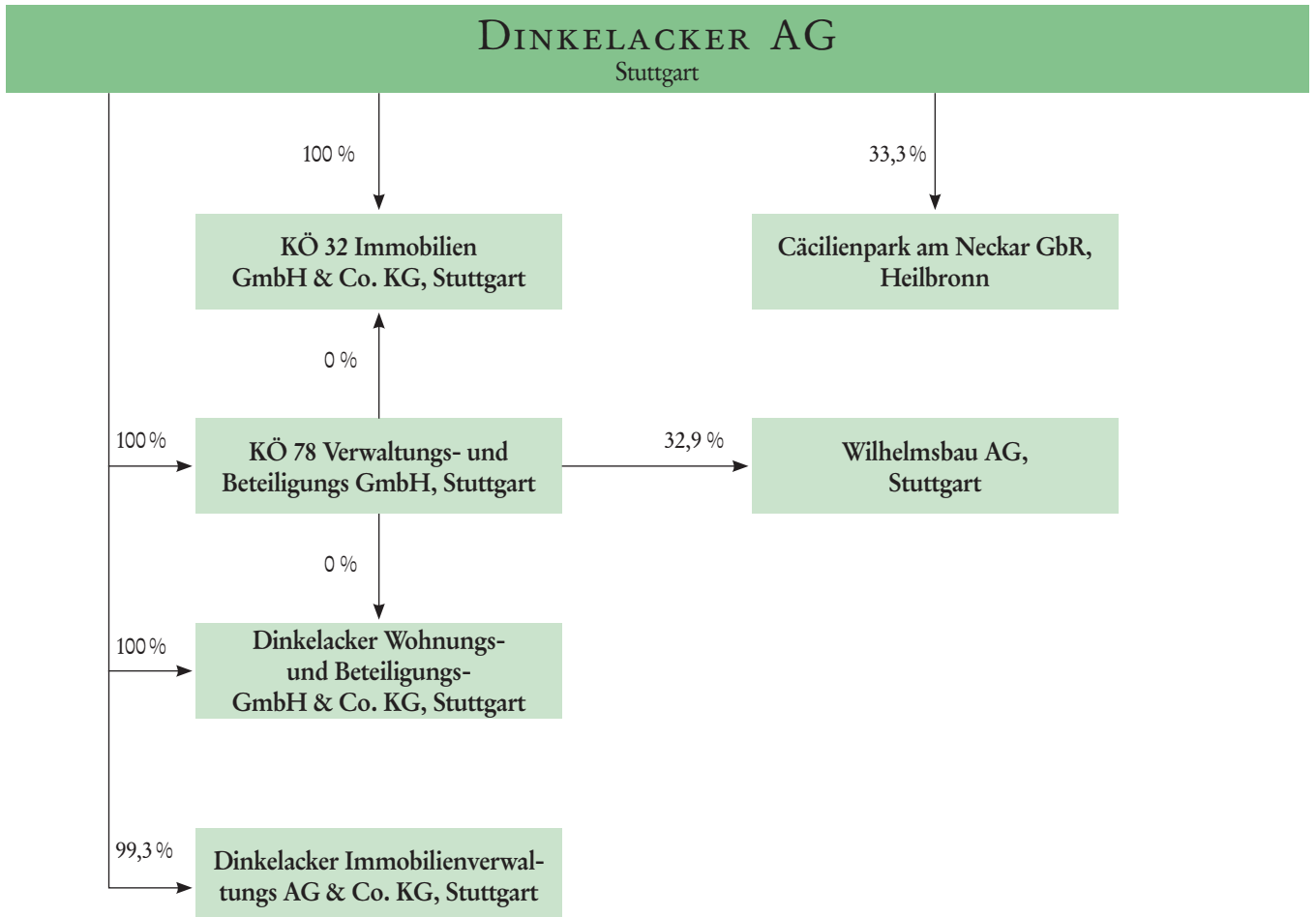
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat der Dinkelacker AG bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 18. Januar 2018

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2017

Ort ^{*)}	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Laden- geschäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2016/17 in T€
Stuttgart-Zentrum	21	21	10.902	35.864	21.827	4.602	9.087	347	39.780	8.615
Stuttgart-Ost	12	17	7.995	7.514	151	1.219	6.144		10.673	838
Stuttgart Süd	24	33	27.500	24.997	4.757	1.059	18.919	263	39.695	3.105
Stuttgart Nord	10	15	6.519	9.069	2.915	270	5.713	170	14.110	1.041
Stuttgart West	10	16	7.523	13.813	1.790	886	10.516	621	17.847	1.842
Esslingen	2	2	1.301	1.451	374	788	290		1.543	172
Heilbronn	1	1	534	1.016		186	830		358	83
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		830	135
sonstige Standorte	3	2	1.807	279		279			212	33
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	2		12.746						3	2
Summen	87	109	78.544	96.917	32.424	9.439	53.653	1.401	125.051	15.866

<sup>*) Erläuterungen zum Immobilien-Standort:
Stuttgart-Nord inkl. Feuerbach, Weilimdorf, Zuffenhausen
Stuttgart-Ost inkl. Bad Cannstatt, Wangen
Stuttgart-Süd inkl. Degerloch, Möhringen, Leinfelden-Echterdingen, Plieningen
Stuttgart-West inkl. Botnang</sup>

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS

Struktur des Konzerns

Die Aktivitäten des Dinkelacker-Konzerns werden durch die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG bestimmt. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung weiterentwickelt wird. Ziel ist, den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Die Bewirtschaftungsstrategie verfolgte auch im abgelaufenen Berichtszeitraum das Ziel, im Rahmen einer aktiven Portfoliostrategie ein solides Wachstum durch Zukäufe, Modernisierungen und Mietanpassungen zu generieren.

Dabei konzentrieren wir uns in erster Linie auf das Gebiet der Stadt Stuttgart, das aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Prognosen sowohl in den Segmenten Handel und Büro als auch Wohnen weiterhin eine ausreichende Nachfrage erwarten lässt. Insbesondere im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir von der starken Nachfrage bei einem nach wie vor zu geringen Angebot, das auch in den nächsten Jahren einen Nachfrageüberhang erwarten lässt. Dadurch kommen auch gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial künftig als Investitionsstandort in Frage, so dass wir diese grundsätzlich in unsere Überlegungen und Prüfungen mit einbeziehen. Ziel ist, das Portfolio zu bereinigen und zu entwickeln und im Rahmen der Umsetzung die Umsatzerlöse zu verbessern und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart haben wir aufgrund des äußerst knappen Angebots und der damit einhergehenden Preissteigerung im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zukäufe getätigt. Neben dem Arbeitsschwerpunkt, den unsere Neubauvorhaben bilden, nutzen wir daher die Nachfrage am Markt bei Neu- und Wiedervermietungen sowie die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität

zur Steigerung des Konzernergebnisses bzw. Ausgleich von investitionsbedingten Schwankungen der Umsatzerlöse. Hierzu tragen auch das große Engagement unserer Mitarbeiter, umfassende Marktkenntnis und eine flache Hierarchie in den Fachbereichen mit kurzen Entscheidungswegen bei.

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand sowie der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt in aller Regel aus dem erwirtschafteten operativen Cashflow. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Zukäufe werden auch aus Fremdmitteln finanziert.

Unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben pflegen wir einen engen Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Konzernsteuerung

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling. Unterstützt werden wir im IT-Bereich bei SAP-Anwendungen von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA in München. Basis hierfür ist neben SAP eine einheitliche IT-Plattform zur Bündelung der digitalen Aktivitäten. Weitere externe Dienstleister gibt es in den Bereichen Datenschutz und Versicherungsmanagement.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Diese werden zu einer Cashflow-Planung mit detaillierter Umsatz- und Kostenplanung zusammengefasst. Im Rahmen des monatlichen Controllings werden die Planzahlen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

In turnusmäßigen Sitzungen des Vorstandes sowie in regelmäßigen Teambesprechungen mit den Fachbereichen werden aktuelle Themen, der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung besprochen und im Bedarfsfall geeignete Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich und sinnvoll mit den Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Der Aufschwung in der Weltwirtschaft hatte sich bereits im Verlauf des Jahres 2016 weiter gefestigt. War die weltweite Erholung bis zum Herbst 2016 überwiegend vom Konsum der privaten Haushalte getragen, expandierten die Investitionen in Anlagegüter in den Ländern seit dem Frühjahr 2017 wieder deutlich stärker, zumal die politischen Unsicherheiten wieder deutlich in den Hintergrund traten. Insbesondere in den USA hat sich mittlerweile herauskristallisiert, dass die Politik wohl nicht so drastische Änderungen vornehmen wird als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. Im Verlauf des Jahres hat sich das konjunkturelle Umfeld daher weiter verbessert und die Weltwirtschaft befindet sich gegen Ende des Jahres 2017 in einer Phase des Aufschwungs. Die Wirtschaftsforschungsinstitute sehen in ihrer Gemeinschaftsprognose diesen Aufschwung auch anhaltend für 2018 und 2019.

So setzte sich auch in den Ländern des Euroraums der konjunkturelle Aufschwung durch einen deutlichen Anstieg der Industriekonjunktur und des Dienstleistungssektors fort. Wie bereits im Winterhalbjahr stieg die Wirtschaftsleistung im Frühjahrsquartal deutlich an, und die gute Stimmung sowohl bei den Unternehmen als auch bei den privaten Haushalten ließ eine Fortsetzung der Aufwärtsbewegung erwarten. Im zweiten Vierteljahr 2017 erhöhte sich das reale BIP nach Angaben von Eurostat saisonbereinigt um 0,6% gegenüber dem Vorquartal. Im Vorjahresvergleich ergab sich so ein Plus von 2,2%.

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich während des gesamten Berichtszeitraumes in guter Verfassung. Nachdem die Konjunktur in Deutschland bereits zum Jahresende 2016

eine spürbar höhere Gangart einlegte, beschleunigte sich der Aufschwung bis zur Jahresmitte 2017 mit einer auf das gesamte Jahr hochgerechneten Rate von 2,5% deutlich. Diese Entwicklung hält seitdem – wenn auch etwas abgeschwächt – an. So hat der Sachverständigenrat in seiner aktuellen Konjunkturprognose für 2017 ein Wachstum von 2,0% vorausgesagt und für 2018 eine Korrektur nach oben auf 2,2% vorgenommen.

Bei dieser Entwicklung hat die Industrie, getragen von einer lebhaften Exportnachfrage, ihre Rolle als eine Hauptsäule der starken Konjunktur behalten. Die Auftragslage der Industriebetriebe ist ausgezeichnet. Dies gilt auch für die Stimmung der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe, die laut ifo Institut trotz eines leichten Dämpfers im September weiterhin auf ausgesprochen hohem Stand verweilt. Die Bauwirtschaft dürfte dagegen aufgrund der hohen Auslastung und nach einem sehr kräftigen Wachstumsbeitrag im ersten Halbjahr rechnerisch vorerst nicht mehr zur gesamtwirtschaftlichen Expansion beitragen. Gleichwohl wird das zuvor erreichte hohe Niveau der Bauaktivitäten weitgehend erhalten bleiben. So spricht das erneute Geschäftsklima-Rekordhoch in der Branche für eine Fortsetzung des Baubooms.

Auch die Einzelhandelsumsätze sind weiter gestiegen. Der Handelsverband HDE geht von einem Plus – ohne Fahrzeughandel, Kraftstoffe und Apotheken und ohne Mehrwertsteuer – von 2 Prozent auf rund 492 Milliarden Euro aus.

Die guten Konjunkturaussichten spiegeln sich am Arbeitsmarkt wider, der in 2017 einen neuen Beschäftigungshöchststand aufweist. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die nicht saisonbereinigte Erwerbstätigkeit im Oktober bei 44,74 Millionen Beschäftigten. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 650.000 oder 1,5% gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Nach einer Hochrechnung beliefen sich diese im September auf 32,74 Millionen. Gegenüber dem Vorjahr war das ein Plus von rd. 727.000 Beschäftigten oder 2,3%. So ist die Bekämpfung der Erwerbslosigkeit im Berichtszeitraum weiter in den Hintergrund getreten. Stattdessen zeigen sich eine allgemeine Anspannung und vereinzelt Engpässe in technischen Berufsfeldern, bei Bauberufen sowie in einigen Gesundheits- und Pflegeberufen.

Der Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt profitiert weiterhin von der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland sorgt dabei für ein spürbares Wachstum der Bürobeschäftigten und einen erhöhten Flächenbedarf, der mancherorts nicht in ausreichendem Maße bedient werden kann. Insofern ist zu erwarten, dass die Büromieten im laufenden und kommenden Kalenderjahr weiter steigen werden. Auch am Wohnimmobilienmarkt bleibt die Nachfrage hoch. Mit dem Zuzug in die Wirtschaftsmetropolen und den wieder steigenden Geburtenraten können die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau nicht Schritt halten, so dass die Bedarfslücke dort stetig zunimmt und so weiteren Spielraum für Mietsteigerungen lässt. Im Einzelhandel stoßen die Mieten dagegen angesichts des teilweise hohen Niveaus und des wachsenden Online-Handels an einigen Standorten vorerst an ihre Grenzen.

Für die deutschen Top-Standorte (Top 7) – das sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – trifft die beschriebene Entwicklung besonders zu. Die starke Nachfrage nach Büroflächen und der große Wohnraumbedarf durch kräftig wachsende Einwohnerzahlen treffen hier auf ein begrenztes Angebot.

Auf dem Investmentmarkt sind angesichts niedriger Kapitalmarkttrenditen nach wie vor viele Anlegermilliarden auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments. Aber auch diese sind aufgrund des in den bevorzugten Regionen vorhandenen generellen Nachfrageüberhangs zwischenzeitlich genauso schwer zu finden wie Wohnungen und moderne Gewerbeflächen.

Im Bereich der Investments in Gewerbeimmobilien blieb das Interesse auch in den Sommermonaten ungewöhnlich hoch. Insgesamt beträgt das Transaktionsvolumen in diesem Segment in Deutschland zum 30. September 2017 rund 38,6 Mrd. € und liegt damit rd. 19% über dem Wert des Vergleichszeitraums 2016. Ein Abflauen der Nachfrage ist weiterhin nicht erkennbar. Bis Jahresende wird daher ein Gesamtjahres-Transaktionsvolumen von 50 bis 55 Mrd. € erwartet. Einem höheren Volumen steht einzig das fehlende Angebot entgegen. Dies führt im bisherigen Verlauf des Jahres

auch zu einem Rückgang der erzielbaren Renditen, die bis Ende September kontinuierlich nachgaben. Im Schnitt über alle sieben Hochburgen hinweg liegt die Spitzenrendite für Büroimmobilien am Ende des dritten Quartals bei 3,39% und damit nochmals leicht unter dem Wert im zweiten Quartal 2017. Bis Ende des Jahres wird ein nochmaliger Rückgang auf dann 3,24% erwartet. Für erstklassige Einzelhandelsimmobilien in zentralen Einkaufslagen blieben die Spitzenrenditen in den Topstandorten demgegenüber weitestgehend stabil, nähern sich aber der 3%-Marke an. In München ist dieser Wert bereits unterschritten und liegt bei 2,9%.

Auch die Flächenumsätze auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt haben sich auf einem hohen Niveau gefestigt. Ursächlich ist der ungewöhnlich lange und stabile Konjunkturaufschwung sowie die deutlich erhöhte Nachfrage von Dienstleistern aus allen Sparten, die zum Ende des dritten Quartals 2017 unvermindert anhält. Damit bleiben die Voraussetzungen einer hohen Nutzernachfrage mit anhaltender Expansion erhalten, die zum 30.9. bei einer um 2% über dem Vorjahr liegenden Vermietungsleistung von 2,94 Mio. m² zum besten Dreivierteljahresergebnis in der deutschlandweiten Büroimmobilien-Umsatzstatistik in den Top 7 führte.

Korrespondierend zur regen Nachfrage fiel die Leerstandsquote in diesen Standorten in den Monaten Juli bis Ende September bei einer Flächenreserve von 4,56 Mio. m² auf 4,9% gegenüber 6% im Vorjahr. Unterstützt wurde der Rückgang beim Leerstand in den sieben Hochburgen durch die zwischen Januar und Ende September deutlich rückläufige Fertigstellung von Büroflächen, die mit rd. 500.000 m² um fast 40% unter dem Vergleichswert des Jahres 2016 lag. Vor diesem Hintergrund wird sich an dem Angebotsengpass an guten, modernen und top ausgestatteten Büroflächen zumindest kurzfristig wenig ändern.

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind insgesamt günstig. Positiv für den Handel sind das Einwohnerwachstum an allen Top-Standorten sowie der florierende Tourismus. Von den steigenden Einzelhandelsumsätzen kommt im stationären Handel aber nur die Hälfte an. Der Rest wird vom weiter wachsenden E-Commerce absorbiert.

Das wirkt sich auch in der Vermietungsleistung in den Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart) aus. Zwar liegt das Gesamtvermietungsvolumen der ersten drei Quartale dort mit 345.100 m² nahezu gleichauf zum Vorjahresergebnis (348.800 m²), jedoch sank die vermittelte Einzelhandelsfläche im dritten Quartal 2017 erstmals seit 2013 auf einen Quartalswert von unter 100.000 m². Mit Blick auf das Jahresende dürfte es schwer werden, die rund 180.000 m² des vergangenen Jahres zu erreichen. Dagegen erscheint eine Vermietungsleistung um 120.000 m² im letzten Quartal 2017 für die zehn wichtigsten Einzelhandelsstandorte eher realistisch.

Diese Entwicklung schlägt sich auch auf die jeweiligen Einzelergebnisse nieder. Zwar führt Berlin das Feld noch an, schwächt aber aufgrund einiger ins Stocken geratener oder ganz aufgegebener Projektentwicklungen. Von den Metropolen im Mittelfeld bleiben insbesondere Stuttgart und Frankfurt hinter den Erwartungen zurück. Während Stuttgarts außergewöhnlich gutes Ergebnis aus dem Jahr 2016 hauptsächlich aus den Großanmietungen durch die Flächen-erweiterungen bzw. -sanierungen resultierten, konnten in Frankfurt nur Mietvertragsabschlüsse im kleinflächigen und mittleren Größensegment vermeldet werden. Nürnberg und Leipzig bilden traditionell die Schlusslichter im Ranking.

Angesichts der seit dem Sommer nachlassenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen verminderten sich die Spitzenmieten gegenüber der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres in einigen Regionen leicht um durchschnittlich 1,0%. Die Mieten außerhalb der großen Zentren gaben mancherorts sogar durchschnittlich um 2,6% nach.

Durch die unverminderte Zuwanderung in die Metropolregionen wächst die Bedarfslücke am Wohnungsmarkt auch in 2017 weiter. In Deutschland leben zwischenzeitlich rund 83 Millionen Menschen und damit fast 3 Millionen mehr als zu Beginn des aktuellen Immobilienzyklus in 2009. Diesem Zuzug stehen weiterhin ungenügende Fertigstellungen neuer Wohnungen gegenüber, so dass derzeit in den Zentren statistisch eine Lücke von 240.000 Wohneinheiten besteht. Tatsächlich dürfte diese Lücke noch größer ausfallen, da die Tendenz zu kleineren Haushalten den Bedarf zusätzlich erhöht hat.

Aufgrund der guten Nachfrage und des unverminderten Anlagedrucks vieler Investoren blieben die Preise und Aktivitäten am Wohnimmobilienmarkt hoch. So summiert sich per Ende September 2017 das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien und -portfolios ab 30 Einheiten auf 10,9 Mrd. € (bei 95.400 Wohneinheiten). Interessant ist, dass kleine Portfolios und Projektentwicklungen das Marktgeschehen getragen haben. Im Vergleich zum Schnitt der letzten fünf Jahre wurden in 2017 bis dato um 40% kleinere Portfolios gehandelt, die im Mittel noch 320 Wohneinheiten umfassten. Insgesamt führt die anhaltende Nachfrage und ein höherer Anteil an Neubauten zu steigenden Kaufpreisen, die sich binnen Jahresfrist um durchschnittlich 24% auf jetzt rd. 1.920,00 €/m² erhöht haben. Die Renditen entwickeln sich dazu gegenläufig. Musterrechnungen ergeben bei diesen Preisen und dem aktuellen Zinsniveau bei einer Fremdkapitalquote von 45% in den TOP-Standorten noch eine Eigenkapitalrendite von 1,88%, und damit die durchschnittliche Verzinsung einer Bundesanleihe in den vergangenen 10 Jahren. Ein Puffer für einen Risikoausgleich bei einer Veränderung des Marktes besteht damit nicht.

Auch im Schlussquartal dürfte die Nachfrage hoch bleiben und damit könnte das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien bis zum Jahresende 2017 auf rd. 13 Mrd. € steigen.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt wird weiter durch die Wirtschaftskraft und Attraktivität des Standortes geprägt. In Relation der Erwerbstätigen zum Bruttoinlandsprodukt steht Stuttgart an erster Stelle unter den deutschen Städten. Dies liegt vor allem am Verarbeitenden Gewerbe und hier insbesondere dem Fahrzeugbau. Stuttgart hat bisher seine Hausaufgaben gemacht. Nicht umsonst haben überproportional viele der sogenannten Hidden Champions ihren Firmensitz hier.

Diese guten Rahmenbedingungen in Stuttgart führen in allen Marktsegmenten zu einer hohen Nachfrage, steigenden Preisen und regen Umsätzen, die teilweise aber durch ein fehlendes Angebot gebremst werden.

So überschritt schon wie im Vorjahr das Transaktionsvolumen mit ca. 1,09 Milliarden € (aus Gewerbe und Wohnen) bereits im dritten Quartal die Milliardengrenze. Damit einher ging über alle Assetklassen hinweg ein stabiles bis teilweise rückläufiges Renditeniveau. Im Vergleich zu den Vorjahren stellten ausländische Marktteilnehmer sowohl auf Käufer- wie auch auf Verkäuferseite mit rund 50% einen erheblichen Anteil am Transaktionsvolumen. Dies liegt u. a. am hohen Einzelobjektvolumen, das für internationale Investoren typisch ist. Da auch im vierten Quartal großvolumige Transaktionsprojekte (insbesondere im Office-Segment) platziert werden, ist bis zum Jahresende mit einem Umsatzvolumen am gewerblichen Investmentmarkt von über 1,5 Milliarden € zu rechnen.

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenechterdingen) verläuft 2017 nach dem Rekordumsatz 2016 erwartungsgemäß weniger dynamisch. Zwar wurde in den ersten sechs Monaten des Jahres mit ca. 116.000 m² ein höherer Flächenumsatz als im Vorjahreszeitraum verzeichnet. Annähernd die Hälfte des Flächenumsatzes (etwa 56.000 m²) ging dabei im Wesentlichen aber auf zwei Eigennutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe zurück. Dementsprechend liegt die reine Vermietungsleistung bei rund 60.100 m². Somit ergibt sich eine Differenz von 46.000 m² und ein deutlich unter dem Vorjahr liegendes Ergebnis. Ursächlich hierfür sind zum einen die relativ geringe Aktivität und zum anderen das Fehlen großflächiger Abschlüsse.

Trotz dieser geringeren Nachfrage setzte sich der Leerstandsabbau fort. Bei einem Flächenbestand von circa 78 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von ca. 206.000 m² zur Jahresmitte beträgt die Leerstandsquote somit nur noch ca. 2,6% gegenüber 2,8% zum Jahresende 2016. Zusammen mit München verzeichnet Stuttgart damit die niedrigste Rate unter den Top-7-Bürostandorten in Deutschland.

Obwohl das Angebot an Büroflächen im bisherigen Verlauf des Jahres weiter zurück ging, fanden die meisten Anmietungen – gut 28% – im Mietpreissegment zwischen 10,01 – 12,50 €/m² im Monat statt. An zweiter Stelle folgten mit einem Vermietungsumsatz von 24% Vertragsabschlüsse des mittleren Preissegments von 12,51 – 15,00 €/m² im Monat. Dagegen hat sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 der Anteil der Kategorie unter 10,00 €/m² auf nun 18,4%

nochmals reduziert. Der Anteil der Flächen mit Mietpreisen über 17,50 €/m² lag bei knapp 15%. Diese Vermietungen fanden vor allem in Zentrumslagen statt. Die Durchschnittsmiete liegt zur Jahresmitte mit 13,30 €/m² im Monat danach um 1,00 €/m² höher, als zum Vorjahreszeitpunkt. Die Spitzenmiete hat in den vergangenen sechs Monaten ebenfalls zugelegt und notiert per 30. Juni 2017 bei 24,00 €/m² im Monat. Dies bedeutet den höchsten Stand, der bislang auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt erreicht werden konnte.

Der Retail-Vermietungsmarkt in Stuttgart zeigt sich weiter verhalten. Dies manifestiert sich in einer stagnierenden Mietentwicklung aufgrund des Flächenzuwachses. So hat man in der Innenstadt ab 2018 vier verschiedene Einkaufsschwerpunkte zur Auswahl. Den nördlichsten Punkt stellt das Milaneo dar. Über die Top-1A-Lage Königstraße gelangt man zum im Süden gelegenen Gerber. Hinzu kommt das Dorotheen Quartier zwischen Marktplatz und Schlossplatz und ab Dezember 2017 die revitalisierte ehemalige Karstadtfläche. Die Stuttgarter City hat damit einen Flächenzuwachs, wie es ihn in keiner anderen City gibt. Damit hat die Landeshauptstadt Stuttgart aber auch eine ausgesprochen breite Palette an Shoppingmöglichkeiten, die als echte TOP-Metropole auf engstem Raum kaum Wünsche offen lässt. Für eine Ladeneinheit bis 100 m² blieb die erzielbare Spitzenmiete in der Königstraße bis Ende September 2017 weitgehend unverändert zum Vorjahr bei rd. 280 €/m² im Monat.

Angesichts des verstärkten Neubaus im Umland ist die Einwohnerzahl in Stuttgart in 2017 etwas schwächer gewachsen, als noch in 2016. Trotzdem wird nach einer Prognose des Landes Baden-Württemberg bis 2025 mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um fast 19.000 auf dann rd. 628.000 Einwohner gerechnet. Damit bleibt der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch, da die Fertigstellungen der Nachfrage weiter hinterher laufen werden. Seit 2012 stieg der Wohnungsbestand lediglich um 1.550 Wohneinheiten pro Jahr oder im gesamten Zeitraum um 2%. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Haushalte mit 5% mehr als doppelt so stark, so dass die Zahl der Fertigstellungen durchschnittlich bei rund 4.250 Wohnungen pro Jahr hätte liegen müssen, um dem Haushaltswachstum zu entsprechen. Dabei bestand nach einer Studie der Prognos AG im Auftrag der L-Bank vom Oktober 2017 bereits 2015 ein Wohnungsfehlbestand

von 13.100 Einheiten. Ein Großteil der Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart wird deshalb bereits in das Umland der Stadt gelenkt. Während in den letzten fünf Jahren die Bedeutung der Innenstadtbezirke für die Bautätigkeit abgenommen hat, werden in den südlichen Stadtbezirken auf der Filderebene sowie in Feuerbach und Weilimdorf im Nordwesten der Stadt zunehmend Wohnungen fertig gestellt. Das ist nicht weiter verwunderlich, da das knappe Angebot an bebaubaren Flächen – insbesondere im Kessel – keine höhere Bautätigkeit zulässt.

Dem knappen Angebot korrespondiert die Mietpreisentwicklung. Der seit 2010 zu beobachtende verstärkte Anstieg der Mieten setzte sich auch 2017 fort. Nachdem diese seit 2010 im Mittel jährlich um 6,0% gestiegen sind, verzeichnen die Mieten auch im Jahr 2017 bis zur Jahresmitte einen Anstieg um 8,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Angebotsmieten über alle Segmente erreichen damit im Sommer 2017 im Median 13,55 €/m². Die durchschnittliche Mietpreisspanne der angebotenen Wohnungen reicht dabei über den gesamten Bestand von 11,60 €/m² im Norden bis 14,80 €/m² in den Innenstadtbezirken. Bei Neubauwohnungen ab 2012 liegt die Bandbreite zwischen 13,60 €/m² im Osten und 16,05 €/m² in den Innenstadtbezirken, wobei in beinahe allen Stadtteillagen in der Spitze auch schon deutlich über 20,00 €/m² aufgerufen werden.

Das statistische Mittel der Preise für Eigentumswohnungen ist im ersten Halbjahr zum Stillstand gekommen, bzw. es zeigen sich in einzelnen Segmenten und Stadtteilen sogar leicht rückläufige Kaufpreise. Ursächlich hierfür kann einerseits das sinkende Angebot an Neubauwohnungen, das gewöhnlich überdurchschnittlich teuer ausfällt, gelten. Andererseits schwächt sich die Preisentwicklung im Bestandssegment in der oberen Markthälfte stark ab. Vermutlich ist hier nach den zweistelligen Preissteigerungen des Vorjahres vorerst ein Limit bei den Käufern erreicht. Im Gegensatz dazu steigen die Kaufpreise der angebotenen Wohnungen in den unteren und mittleren Preislagen teilweise weiter kräftig an. Der Median für Wohnungen im Bestandssegment erhöhte sich auf Jahressicht um 4,8% und liegt zur Jahresmitte bei 4.000 €/m², wobei eine Spreizung von 3.270 €/m² im Nordosten bis 4.380 €/m² in den Innenstadtbezirken zu verzeichnen ist. Im gehobenen Segment lagen die Kaufpreise für Bestandswohnungen knapp über 7.000 €/m². Die

Verkaufspreise für Neubauwohnungen ab 2012 betragen im Median 5.740 €/m², wobei die Preisspanne hier zwischen 4.900 €/m² im Norden und 8.090 €/m² im Nordwesten liegt. Aktuell zum Verkauf stehende Neubauwohnungen im Bereich Mitte, dem teuersten Bereich, erzielen in der Spitze über 16.000 €/m².

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder in erheblichem Umfang durch Investitionen in unseren Bestand geprägt. Dies betraf die Modernisierung des im Vorjahr erworbenen Objektes in Pforzheim als auch Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand. Darüber hinaus haben wir die im letzten Geschäftsjahr begonnenen Neubaumaßnahmen weiter vorangetrieben.

Das betrifft zunächst das Neubauvorhaben an der Hauptstätter Straße. Die beiden neuen Wohngebäude mit zusammen 24 Einheiten sind zwischenzeitlich im Rohbau fertig gestellt und der Innenausbau läuft plangemäß. Die Vermietung soll ab April 2018 erfolgen.

Das zweite Neubauvorhaben betrifft das Wohngebäude in Kirchheim/Teck, das 16 Wohneinheiten und zwei kleine Gewerbeeinheiten umfasst. Die Bauarbeiten kamen hier sehr zügig voran. Die Fertigstellung ist plangemäß im Dezember 2017 erfolgt, die Vermietung ab Januar 2018.

Die Revitalisierung des Bürogebäudes an der Heilbronner Straße / Ecke Im Kaisemer wurde im April 2017 abgeschlossen. Im Mai hat das geplante Yoga-Zentrum eröffnet.

In unserem Gebäude in der Königstraße 32 hatten wir bereits im Berichtsjahr 2015/16 mit der grundlegenden Sanierung der Haustechnik begonnen, die den Einbau einer neuen Technikzentrale auf dem Dach für Heizung, Kühlung und Lüftung und eine umfassende Modernisierung der beiden temporär frei gemachten Etagen umfasste. Während die Fertigstellung der Räume im 5. Obergeschoss zum Jahresende 2016 erfolgte, wurde das 4. OG im März 2017 an die neue Anlage angeschlossen und das bestehende Mietverhältnis um 5 Jahre zu verbesserten Mietkonditionen verlängert.

In der Rotebühlstraße 89 ist die Aufstockung des Gebäudes ebenfalls abgeschlossen. Die vier neu geschaffenen Wohnungen wurden im Laufe des Aprils von den Mietern bezogen.

Im Wohngebäude in der Friedenstraße erfolgte anlässlich der Dachsanierung mit zeitgemäßer Wärmedämmung der Ausbau des Dachgeschosses. Es wurden zwei neue Wohnungen mit zusammen 120 m² geschaffen.

Abgeschlossen sind auch bei dem im Vorjahr in Pforzheim erworbenen Objekt die Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen. Seit 1.8.2017 sind alle 36 Wohnungen, von denen drei Einheiten durch Umbauten zusätzlich entstanden sind, vermietet. Derzeit laufen noch Restarbeiten in der Tiefgarage und den beiden Gewerbeeinheiten, bevor diese ebenfalls vermietet werden können.

In der Aspergstraße haben wir mit den Vorbereitungen für die Erneuerung von Dach und Fenstern eines Wohngebäudes begonnen. Im Rahmen der Dacherneuerung werden im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses gleichfalls zwei Wohnungen neu hergestellt. Der ursprünglich im Sommer 2017 vorgesehene Baubeginn hat sich aufgrund von Auflagen zum Brandschutz, die vorab zu erledigen waren, auf September verschoben.

In der Wagenburgstraße wurde plangemäß mit der Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes begonnen, das unter Denkmalschutz steht. Die Maßnahme wird vom Denkmalamt bezuschusst. Die Fertigstellung ist für Juli 2018 vorgesehen.

In der Planung für das laufende Geschäftsjahr 2017/18 sind folgende Großmaßnahmen bereits weit fortgeschritten:

Eine größere Umbaumaßnahme steht im gastronomisch genutzten Teil unseres Objekts in der Tübinger Straße an. Dort wird anlässlich eines Pächterwechsels vorzeitig mit der Modernisierung begonnen. Es handelt sich um vier gastronomische Einheiten, von denen sich eine im Gebäudeuntergeschoss befindet. Die in der Vergangenheit gastronomisch genutzte Fläche im Untergeschoss wird zukünftig entfallen und nach dem Umbau die angrenzende Tiefgarage in diesen Bereich erweitern. Die Verhandlungen mit dem Nachfolge-

pächter sind abgeschlossen. Mit den ersten Rückbauarbeiten wurde bereits begonnen. Die Eröffnung der Gaststätte ist im September 2018 vorgesehen.

In einem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Sophienstraße werden wir anlässlich des Auslaufens eines Gewerbemietvertrages das bisher als Büro genutzte Obergeschoss in Kleinappartements umnutzen, nachdem bereits vor einigen Jahren drei Geschosse einer Wohnnutzung zugeführt wurden und sehr erfolgreich vermietet werden.

Weitere Ausbauten und Umnutzungen im Bestand werden aktuell untersucht bzw. befinden sich bereits in der Planungsphase.

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistet im Berichtsjahr nur noch einen geringen Beitrag zum Konzernergebnis. Zum Vermögen zählen noch drei Wohnrechte.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2016 bei rd. T€ 995 (Vj. T€ 862) und damit um rd. 15,4% über dem Vorjahreswert. Diese Steigerung ist in erster Linie auf die Wiedervermietung von Flächen zurückzuführen, die von nicht mehr nachgefragten Büroflächen in Wohnraum umgenutzt wurden. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 4.675 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Durch die Einbringung von Objekten in eine Tochtergesellschaft und Ausbuchungen abgeschriebener Anlagegegenstände ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 4.744. Im Konzern beliefen sich die Investitionen auf T€ 11.796, durch Ausbuchungen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 1.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 280. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.617.

Die Neuinvestitionen wurden durch Hypothekendarlehen und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 320 (Vj. T€ 1.353).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2017 insgesamt T€ 31.743 (Vj. 21.647). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über T€ 9.378 und der Inanspruchnahme von T€ 12.403 einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 mit variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 9.851 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 111 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie oder von Festzinsdarlehen getätigt werden.

Vermögens- und Ertragslage

Im Jahresabschluss der Dinkelacker AG wurde die Vermögens- und Ertragslage durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich hier aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und aus den Aufwendungen für Altersversorgung.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht zurückgegangen und liegt bei 15,8%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 80.545 (Vj. T€ 75.801) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 71.544 (Vj. T€ 66.800)), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435). Der Anstieg in der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG resultierte aus einer Erhöhung der Kapitalrücklagen.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr leicht zurückgegangen und beträgt 59,8% (Vj. 62,1%).

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind aufgrund der Einbringung von mehreren Objekten in eine Tochtergesellschaft von T€ 5.050 im Vorjahr auf T€ 4.611 zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 231 auf T€ 934 angestiegen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 353 (Vj. T€ 469), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 303 (Vj. T€ 8) sowie Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 173 (Vj. T€ 166).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 107 auf T€ 1.387. Die darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen, Betriebskosten und Aufwendungen für die Grundsteuer waren im Wesentlichen ebenfalls durch die Objekteinbringung rückläufig.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 725 auf T€ 1.733. Im Vorjahr führten die Anpassung des Zeitraums für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes aufgrund einer gesetzlichen Änderung von sieben auf zehn Jahre zu einem Rückgang der Aufwendungen für Altersversorgung. Im laufenden Geschäftsjahr verminderte sich der Abzinsungssatz für die Pensionsrückstellungen auf 3,17% (Vj. 3,53%), gegenläufig wirkte sich ein Rückgang des Rententrends auf 1,50% (Vj. 1,75%) aus.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 81 auf T€ 260 ebenfalls bedingt durch die Objekteinbringung in eine Tochtergesellschaft zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 14 auf T€ 507.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 9.523 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 99 angestiegen. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.665), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 328), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.252), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (T€ 3.268) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 10).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.748 (Vj. T€ 1.732). Hierin sind latente Steuererträge in Höhe von T€ 66 sowie Steueraufwendungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 8 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 8.708 (Vj. T€ 9.317). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 406 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.114.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen wie im Vorjahr € 30,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie.

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich auch hier aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und aus den Aufwendungen für Altersversorgung.

Der Anteil der immateriellen Vermögensegegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme stieg aufgrund von Investitionen in Immobilien und einem Rückgang des Guthabens bei Kreditinstituten zum Geschäftsjahresende leicht von 95,7% auf 96,8%. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr durch die weitere Aufnahme eines Darlehens zurückgegangen und beträgt nun 58,4% (Vj. 62,5%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 198 (Vj. T€ 208) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.699 (Vj. T€ 1.700).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 18.486 (Vj. T€ 18.415) angestiegen. Positiv wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen noch Mietüberhänge des im Vorjahr erworbenen Hauses in Pforzheim und der neu geschaffenen Mietflächen aus. Gegenläufig hierzu machte sich ein vorzeitiges Pachtende im Objekt Tübinger Straße bemerkbar. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 57% auf gewerblich vermietete Objekte und 43% auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 50 auf T€ 848 leicht angestiegen. Die Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen summierten sich dabei im Berichtszeitraum auf T€ 353 (Vj. T€ 469). Hinzu kamen Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 304 (Vj. T€ 76). Ferner ergaben sich Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 60 (Vj. T€ 136), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von T€ 5 (Vj. T€ 25) sowie Gewinne aus Anlageabgängen in Höhe von T€ 3 (Vj. T€ 0).

Zu den Veränderungen beim Personalaufwand bzw. den außerordentlichen Aufwendungen wird auf die beim Jahresabschluss der AG gemachten Ausführungen verwiesen.

Die Abschreibungen im Konzern sind in Höhe von T€ 2.617 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Konzern mit T€ 629 um T€ 37 unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind um T€ 40 auf T€ 327 angestiegen. Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Anstieg auf T€ 327 (Vj. T€ 284), bei der Cäcilienpark am Neckar GbR ein Rückgang auf T€ 0 (Vj. T€ 3), da die Erträge in Höhe von T€ 10 mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet wurden.

Der Konzernposten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge reduzierte sich im Berichtsjahr nochmals leicht auf T€ 5 (Vj. T€ 7). Die Zinsaufwendungen gingen ebenfalls leicht auf T€ 797 (Vj. T€ 805) zurück. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert dabei weiterhin aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 499 (Vj. T€ 581). Die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten beliefen sich auf T€ 295 (Vj. T€ 218).

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 297 auf T€ 1.463 zurückgegangen. Hier wirkten sich vor allem rückläufige latente Steueraufwendungen in Höhe von ./ T€ 356 (Vj. T€ 4) positiv aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.463 (Vj. T€ 1.760) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 1) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 8.071 (Vj. T€ 8.249).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2016/17 waren angesichts des erreichten guten Ergebnisses sehr zufriedenstellend. Der Leerstand blieb aufgrund der hohen Nachfrage auf einem niedrigen Niveau. Im Bereich Wohnen können wir Vollvermietung melden. Das betrifft auch die Wohnungen in Pforzheim, die alle vermietet sind. Im gewerblichen Bereich ergibt sich lediglich durch wechselnde Belegungen im Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen ein geringer Leerstand. Die gewerblichen Flächen im neu erworbenen Gebäude in Pforzheim blieben indes noch unberücksichtigt, da diese aufgrund der laufenden Ausbauten noch nicht zur Vermietung anstehen. Ungeachtet dessen laufen aber Vermietungsgespräche. Zum Ende des Geschäftsjahres sind damit 167 m² Gewerbeflächen unvermietet. Die Leerstandsquote blieb damit zum 30. September 2017 mit 0,2% auf Vorjahresniveau.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen konnten im Zuge der Neuvermietungen im Ballungsraum Stuttgart so auf ein Niveau von rd. 12,80 €/m² im Monat

angehoben werden. Dabei wurden im Rahmen der Neuvermietungen 39 (Vj. 28) Wohnungen modernisiert, davon 24 in Pforzheim. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 120 (Vj. 106) Wohnungsneuvermietungen statt, davon 24 in Pforzheim. 4 Wohnungen sind neu entstanden, so dass 92 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet sind. Die Mieterfluktuation im Geschäftsjahr 2016/17 sank damit nochmals leicht und beträgt jetzt 11,4% (Vj. 12,9%). Der Rückgang korrespondiert mit dem weiterhin knappen Angebot, wobei noch zu berücksichtigen ist, dass die in einzelnen Häusern durchgeführten Gesamtmodernisierungen zusätzlich zu Kündigungen führten, da die Mieter die Unannehmlichkeiten des Umbaus scheuten.

Vergleich der Istwerte mit der Planung

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich um rd. T€ 130 verfehlt. Ausschlaggebend hierfür war das nicht geplante vorzeitige Ende eines Pachtverhältnisses in den gastronomisch genutzten Einheiten in der Tübinger Straße, sowie die verspätete Fertigstellung des Gebäudes in der Heilbronner Straße / Im Kaisemer durch zusätzliche Brandschutzauflagen. Der allein damit verbundene Mietausfall von rd. T€ 185 konnte nicht vollständig kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgte dabei im Wesentlichen durch Mietanhebungen bei der Neuvermietung modernisierter Wohnungen sowie aus Mietüberhängen der im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Aus- bzw. Umbauten.

Die Erlössituation in der Dinkelacker AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Einbringung von mehreren Objekten zum 1.1.2017 in die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG. geprägt. Das betraf fünf Wohnobjekte mit Mieterlösen von insgesamt rd. T€ 660. Durch die Einbringung der Objekte erfolgt der Ausweis saldiert mit den Aufwandsposten und Abschreibungen der Objekte jetzt im Beteiligungsergebnis. Ohne diese Umgliederung wären die geplanten Umsatzerlöse von T€ 5.170 erreicht worden. Auch hier leisteten die Überhänge der im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Aus- bzw. Umbauten einen Beitrag zur teilweisen Kompensierung der Erlösverschiebung.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung konservativ von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten zwei wesentliche Posten den erwarteten Wert. Das waren zunächst Ersatzleistungen von rd. T€ 300 aus einem Brandschaden durch die Gebäudeversicherung. Weiterhin haben wieder Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen einen erheblichen Betrag beigesteuert. Diese Erträge sind nicht planbar, sondern hängen von der Veränderung der Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsjahr ab. Gegenüber unserer Planung ergab sich ein um rd. T€ 100 höherer Ertrag.

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden bei den Posten Reparaturaufwendungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Verwaltungskosten gegenüber der Planung leichte Einsparungen erzielt.

In der Summe ergibt sich damit bei der Dinkelacker AG ein leicht über dem Plan liegender Jahresüberschuss von 8,7 Mio. €. Der Planwert von 8,6 Mio. € resultierte dabei aus dem um Sondereffekte im Bereich der Pensionen bereinigten Vorjahresergebnis.

Im Konzernergebnis spiegeln sich die fehlenden Umsatzerlöse und damit indirekt verbunden auch der fehlende Ergebnisbeitrag wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von 8,1 Mio. € wurde das erwartete operative Ergebnis in Höhe von 8,2 Mio. € dennoch lediglich geringfügig unterschritten.

Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement im Immobilienbereich haben wir nicht verändert. Die Handhabung erfolgt entsprechend unserer bisherigen Praxis. Dabei haben wir unseren Immobilienbestand systematisiert und nach Risikokriterien geordnet. Wir nehmen Neuerwerbungen und Verkäufe immer auch unter Beachtung des Gesichtspunktes der Risikominimierung vor. Wir sind weiter bestrebt, den Anteil Wohnen im Immobilienportfolio zu erhöhen und uns im Rahmen dieses Bestandsumbaus von schwächeren Objekten zu trennen.

Unsere Chancen sehen wir auch künftig in unserer Marktpräsenz in Stuttgart. Eine florierende mittelständische Wirtschaft sowie eine hohe Kaufkraft und eine niedrige Arbeitslosigkeit halten das Leben und Arbeiten in Stuttgart auch weiterhin attraktiv. Der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt wird daher anhalten bzw. sich durch die Zuwanderung und die täglichen Pendler noch verstärken und die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen hoch halten. Wir sehen für unsere Immobilien daher für die absehbare Zukunft eine stabile Ertragslage, die noch weiter gestärkt werden kann.

Risiken im Hinblick auf die weitere Umsatzentwicklung könnten sich bei den Einzelhandelsflächen abseits der 1A-Lagen ergeben. Der 2018 zu erwartende Zuwachs an Handelsflächen und die steigenden Umsätze des Onlinehandels werden die Flächennachfrage und das Mietwachstum zumindest vorübergehend tangieren. Zusätzliche Aufwendungen erwarten wir durch gesetzliche Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzziele und die Förderung der Elektromobilität durch gebäudebezogene Einspeiseeinrichtungen. Auch im Bereich Brandschutz werden die Sicherheitsstandards laufend erhöht, was zusätzliche Kosten verursacht. Es bleibt abzuwarten, ob im Gegenzug einzelne Bauvorschriften wieder gelockert werden, um den Mietwohnungsbau preiswerter zu gestalten.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen und Kursen auf. Um Risiken zu minimieren, legen wir verfügbare Mittel – soweit noch vorhanden – in Festgelder bei verschiedenen inländischen Kreditinstituten an. Aufgrund der zwischenzeitlich erkennbaren Tendenzen seitens verschiedener Geldinstitute, für Festgelder negative Zinsen zu verlangen, haben wir die für das Tagesgeschäft notwendigen Guthaben bei Kreditinstituten soweit reduziert, dass dieser Aspekt für uns nahezu auszuschließen ist.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich derzeit durch die zu variablen Konditionen aufgenommenen Fremdmittel, bei denen wir vom niedrigen Zinsniveau profitieren. Hier gilt es, bei einem sich abzeichnenden steigenden Zinstrend rechtzeitig günstige Konditionen für eine Festlaufzeit zu sichern.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess gewährleisten, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt und in die Rechnungslegung übernommen werden. Die Ausgestaltung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ergibt sich aus der Organisation unseres Rechnungslegungs- und Finanzberichterstattungsprozesses. Eine der Kernfunktionen dieses Prozesses ist die Steuerung der Gesellschaft und des Konzerns.

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze.

Hinsichtlich der operativen Entwicklung erarbeiten wir einmal im Jahr eine Konzernplanung für das jeweils bevorstehende Geschäftsjahr und stimmen diese mit dem Aufsichtsrat ab. Für laufende Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig Vergleiche der Ist-Zahlen mit der Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat mit vierteljährlichen Berichten über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen.

Bei allen relevanten Prozessen der Rechnungslegung wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Die Überprüfung der Risikosituation ergab, dass im Berichtszeitraum keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken bestanden haben und auch für die Zukunft keine Risiken erkennbar sind.

Angaben nach §§ 289 Abs. 4 und 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7.800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffend, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, mit 70,13 % und Herr Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart, mit 25,39% beteiligt.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 und 85 AktG.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Prognosebericht

Der globale Aufschwung hat sich im Jahresverlauf weiter gefestigt und im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren im Länderprofil an Breite gewonnen. Die Risiken in den großen wichtigsten Volkswirtschaften und Schwellenländern scheinen überwiegend beseitigt zu sein. Der Internationale Währungsfonds hat daher seine aktuellen Prognosen für das globale Wachstum für 2018 gegenüber der Juli-Prognose angehoben und erwartet die stärkste Zunahme der weltweiten Wirtschaftsleistung seit dem Jahr 2011.

Trotz der politischen Spannungen in der EU und des in einigen Mitgliedstaaten weiterhin hohen Niveaus an notleidenden Krediten sowie einem grundsätzlich möglichen unerwarteten Zinsanstieg wird auch für den Euroraum eine Fortsetzung des Aufschwungs erwartet. So geht der Sachverständigenrat in seinem Jahresgutachten für 2018 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Euroraum um 2,1 % aus. Die Erwerbslosenquote soll von 9,2% auf 8,6% in 2018 zurückgehen.

Die deutsche Wirtschaft sieht der Sachverständigenrat in einem kräftigen und lang anhaltenden Aufschwung. Dieser ruht auf einem immer breiter werdenden Fundament. Der private Konsum, die Staatsausgaben und die Bauinvestitionen steigen bereits seit längerem robust. Er prognostiziert daher für 2018 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,2%. Die Wirtschaft kommt damit allmählich in eine Boomphase und wächst schneller als ihr Potenzial, für das aktuell eine Wachstumsrate von rund 1,4% geschätzt wird. Inzwischen mehren sich daher die Anzeichen für eine Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten. Angesichts der überdurchschnittlichen Kapazitätsauslastung erscheint die Inflations- und Lohnentwicklung moderat. Dies dürfte nicht zuletzt daran liegen, dass die Zuwanderung insbesondere aus den übrigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union das Arbeitsangebot in Deutschland in der Vergangenheit generell erhöhte. Jedoch zeigen die Preise und Löhne aufgrund der stärker werdenden Knappheit der Arbeitskräfte bereits einen Aufwärtstrend. Die Kerninflationsrate sollte im Jahr 2018 deshalb auf 1,9% steigen und die Verbraucherpreis-inflation auf 1,8%.

In diesem konjunkturellen Umfeld dürfte die Arbeitslosigkeit weiter sinken. Diese erfreuliche Entwicklung trägt zur guten Finanzlage der öffentlichen Haushalte bei und lässt den gesamtstaatlichen Finanzierungsüberschuss weiter steigen. Dieser dürfte 2017 mit 31,3 Mrd. Euro (1% des nominalen BIP) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreichen und sich 2018 nochmals erhöhen.

In Stuttgart sprechen die anhaltend weiter steigende Nachfrage aus dem Haushalts- und Bevölkerungswachstum und die positive Einkommensentwicklung sowie die seit langem zu geringe Bautätigkeit bei gleichzeitig eingeschränkter Verfügbarkeit von Bauland für weitere Mietpreiserhöhungen in den nächsten Jahren. Eine Abschwächung des stabilen Aufwärtstrends bei den Mieten lässt sich aktuell im Markt nicht erkennen.

Wir werden daher versuchen, unser Portfolio trotz eines kaum vorhandenen Angebots an geeigneten Objekten weiter zu vergrößern. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin im Wohnbereich. Dazu gehören Modernisierungen und Ausbauten in Bestandsobjekten, wobei bei Zukäufen der Erwerb von gewerblich genutzten Objekten, die sich gegebenenfalls in eine Wohnnutzung umwidmen lassen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Daneben soll im gewerblichen Bereich durch eine möglichst langfristige vertragliche Bindung der Bestandsmieter die Ertragslage auf dem derzeitigen guten Niveau erhalten und weiter ausgebaut werden.

Im Hinblick auf die im laufenden Geschäftsjahr 2017/18 geplanten weiteren Investitionen und dem daraus resultierenden längerfristigen Bedarf an liquiden Mitteln haben wir das günstige Finanzierungsumfeld genutzt und mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Festzinsdarlehen über 10 Mio. € mit 20-jähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von rd. 2% abgeschlossen.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr 2017/18 im Konzern aus heutiger Sicht bei einem planmäßigen Verlauf von einer stabilen Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus der operativen Tätigkeit ohne Sondereffekte aus.

Für die Dinkelacker AG erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017/18 einen mindestens gleichbleibenden Umsatz aus der operativen Tätigkeit sowie ein leicht verbessertes Jahresergebnis.

**Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
gem. § 312 AktG**

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2016/17 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 9. Januar 2018

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVA	T€	T€	30. 9. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte		0		15
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.862			15.706
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56			54
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.985</u>			1.477
		16.903		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	80.545			75.801
2. Beteiligungen	108			108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>8</u>			11
		<u>80.672</u>		
			97.575	<u>93.183</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		0		<u>12</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9			21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.381			8.251
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>478</u>			<u>522</u>
		8.868		<u>8.794</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>175</u>		<u>706</u>
			9.043	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			<u>53</u>	<u>62</u>
			<u>106.671</u>	<u>102.757</u>

PASSIVA

	T€	30. 9. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7.800		7.800
– Inhaberaktien – ././. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	46.276		46.276
IV. Bilanzgewinn	<u>9.114</u>	63.833	<u>9.140</u> 63.859
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.352		16.122
2. Steuerrückstellungen	422		334
3. Sonstige Rückstellungen	<u>290</u>		<u>328</u>
		16.064 16.784
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.781		21.647
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88		88
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.654		0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>37</u>		<u>76</u>
		26.560 21.811
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		32 55
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		182 248
		<u>106.671</u>	<u>102.757</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2016 bis zum 30. 9. 2017

	T€	T€	2016/17 T€	2015/16 T€
1. Umsatzerlöse		4.611		5.050
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>934</u>		<u>703</u>
			5.545	<u>5.753</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.387		1.494
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	891			881
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung T€ 701 (Vj. Ertrag T€ 15) –	<u>842</u>			<u>127</u>
		1.733		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		280		361
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>507</u>		<u>493</u>
			3.907	<u>3.356</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	9.523			9.424
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 9.514 (Vj. T€ 9.421) –				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27			37
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 22 (Vj. T€ 30) –	<u> </u>			<u> </u>
		9.550		<u>9.461</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		731		808
– davon an verbundene Unternehmen T€ 22 (Vj. T€ 12) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 499 (Vj. T€ 581) –	<u> </u>			<u> </u>
			8.819	<u>8.653</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.748	1.732
– davon Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 66 (Vj. T€ 20) –				
11. Ergebnis nach Steuern			<u>8.709</u>	<u>9.318</u>
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			8.708	9.317
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			406	323
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			<u>0</u>	<u>500</u>
16. Bilanzgewinn			<u><u>9.114</u></u>	<u><u>9.140</u></u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2016/17

Allgemeine Erläuterungen

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) wurden erstmalig angewendet. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grunde wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die Abschreibungen erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer bei Gebäuden und Gebäudeteilen liegt zwischen 12 und 50 Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind, und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 150 und € 1.000 liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 8 Jahren von 3,17% (Vj. 3,53%) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4% (Vj. 2,4%) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5% (Vj. 1,75%) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0% (Vj. 0,0%) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Finanzanlagen

An folgenden Gesellschaften besteht unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20% (§ 285 Nr. 11 HGB):

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.259	4.697
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	71.544	3.268
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.252
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	517	328
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	7.686	995
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	300	29

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2016

²⁾ mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Finanzforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen die letzte Rate des Körperschaftsteuerminderungsguthaben gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 350 (Vj. T€ 350) sowie eine Forderung aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 100 (Vj. T€ 5).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 350) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt € 7800.000,00 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien.

Am Stichtag 30. September 2017 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2016	9.140
Dividende für 2015/16	- 8.734
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	406
Jahresüberschuss 2016/17	8.708
Bilanzgewinn am 30. 9. 2017	9.114

Die Posten Andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 46.276 und Kapitalrücklage in Höhe von T€ 874 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.079 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Rückstellungen für Personalaufwand und sonstige Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 21.781 (Vj. T€ 21.647) sind in Höhe von T€ 21.781 (Vj. T€ 21.647) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 12.893 (Vj. T€ 12.452) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.080 (Vj. T€ 7.387) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen das Verrechnungskonto mit der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, und haben ebenfalls eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 33 (Vj. T€ 31) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	01.10.2016	Veränderung	30.09.2017
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	2.821	84	2.905
Aktive latente Steuern	./. 2.573	./. 150	./. 2.723
Saldo passive latente Steuern	248	./. 66	182

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.611 (Vj. T€ 5.050) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2016/17	2015/16
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	353	469
Versicherungsentschädigungen	303	8
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	173	166
Sonstige Erlöse	59	20
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	9	5
Gewinne aus Anlageabgängen	3	0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	0	1

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Im Rahmen der Neudefinition des Umsatzerlösbegriffs durch das BilRUG wurden Teilbeträge aus den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 1.246 und sonstige Steuern in Höhe von T€ 139 in die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Das Wahlrecht zur Anpassung der Vorjahreswerte wurde ausgeübt. Der Vorjahreswert wurde entsprechend von T€ 8 auf T€ 1.494 (davon T€ 1.328 aus sonstige betriebliche Aufwendungen sowie T€ 158 aus sonstige Steuern) angepasst.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen. Die im Vorjahr ursprünglich enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 1.328 wurden in den Posten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 499 (Vj. T€ 581).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 41) enthalten.

Die im Vorjahr im Posten Sonstige Steuern ursprünglich enthaltenen Grundsteuern in Höhe von T€ 158 wurden in den Posten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als unbeschränkt haftender Gesellschafter haftet die Gesellschaft für die Verbindlichkeiten der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen wird in Anbetracht der Eigenkapitalausstattung und Ertragslage der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, nicht gerechnet.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 100 (Vj. T€ 77).

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 10 (Vj. 10) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 524 (Vj. T€ 514).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 45 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.241 (Vj. T€ 6.234).

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 285 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Organe

Aufsichtsrat

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
(Vorsitzender)
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:
– Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
– Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
– Löwenbräu AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
– Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG
(stv. Vorsitzender), München
– Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
(vormals Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München)
– SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart
(stellvertretender Vorsitzender)
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

Mitglied des Beirates der Dinkelacker-Schwaben Bräu
GmbH & Co. KG, Stuttgart

Arbeitnehmervertreter

Melitta Henzler, Nürtingen
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Rheinzabern

Thomas Wagner, Kaufering

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch den Wechsel in das Handelssegment Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ist § 20 AktG anzuwenden.

Die Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner Bräu KGaA (jetzt: Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA), München, hat im November 1993 gem. § 20 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG erworben hat.

Angaben gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 14 HGB

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, einbezogen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, erstellt und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016/17 in Höhe von € 9.114.226,60 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 9. Januar 2018

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 9. Januar 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Ilg
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2016 bis zum 30. 9. 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2017
	1. 10. 2016	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte	44	0	0	15	29
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	34.497	1.904	1.235	8.346	29.290
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299	28	0	54	273
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.477	2.743	- 1.235	0	2.985
	36.273	4.675	0	8.400	32.548
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.801	4.744	0	0	80.545
2. Beteiligungen	108	0	0	0	108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	11	0	0	3	8
	75.931	4.744	0	3	80.672
	112.248	9.419	0	8.418	113.249

1. 10. 2016	Abschreibungen		30. 9. 2017	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2017	30. 9. 2016
T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	0	29	0	15
18.791	254	3.617	15.428	13.862	15.706
245	26	54	217	56	54
0	0	0	0	2.985	1.477
19.036	280	3.671	15.645	16.903	17.237
0	0	0	0	80.545	75.801
0	0	0	0	108	108
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	8	11
0	0	0	0	80.672	75.931
19.065	280	3.671	15.674	97.575	93.183

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVA	T€	30. 9. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15	15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	125.051		120.901
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56		54
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>8.182</u>		<u>3.156</u>
		133.289	<u>124.111</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.897		1.908
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>21</u>		<u>31</u>
		1.937	<u>1.958</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		52	39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34		92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>583</u>		<u>625</u>
		617	<u>717</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		320	<u>1.353</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		202	<u>215</u>
D. Aktive latente Steuern		1.231	<u>1.311</u>
		<u>137.663</u>	<u>129.719</u>

PASSIVA

	T€	30. 9. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>- 230</u>	7.570	<u>- 230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		62.748	63.417
IV. Konzernbilanzgewinn		9.114	9.140
V. Anteile in Fremdbesitz		<u>32</u>	<u>34</u>
		80.338	<u>81.035</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	15.352		16.122
2. Steuerrückstellungen	429		338
3. Sonstige Rückstellungen	<u>312</u>		<u>476</u>
		16.093	<u>16.936</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.781		21.647
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228		191
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>10.124</u>		<u>355</u>
		32.133	<u>22.193</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		121	<u>140</u>
E. Passive latente Steuern		8.978	<u>9.415</u>
		<u>137.663</u>	<u>129.719</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2016 bis zum 30. 9. 2017

	T€	2016/17 T€	2015/16 T€
1. Umsatzerlöse	18.486		18.415
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>848</u>		<u>798</u>
		19.334	19.213
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.355	4.401
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	891		881
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>842</u>		<u>127</u>
		1.733	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.617		2.617
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>629</u>		<u>666</u>
		3.246	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	327		287
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5		7
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>797</u>		<u>805</u>
		- 465	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.463</u>	<u>1.760</u>
11. Ergebnis nach Steuern		8.072	8.250
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		8.071	8.249
14. Konzernergebnisvortrag		406	323
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		669	602
16. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 32</u>	<u>- 34</u>
17. Konzernbilanzgewinn		<u>9.114</u>	<u>9.140</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2016/17 T€	2015/16 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	8.071	8.249
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	- 327	- 287
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.617	2.617
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 1.251	- 2.361
Ertragssteueraufwand (+)	1.463	1.760
Ertragssteuerzahlungen (-)	- 1.581	- 859
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	788	794
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 358	9
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 2	73
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	118	299
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	62	- 123
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.600	10.171
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3	13
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 11.849	- 4.330
Erhaltene Zinsen (+)	1	27
Beteiligungserträge (+)	343	336
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	10	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 11.492	- 3.945
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 8.734	- 8.734
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 34	- 46
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.404	2.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 545	- 303
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	53	124
Gezahlte Zinsen (-)	- 285	- 228
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	859	- 7187
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	- 1.033	- 961
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.353	2.314
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	320	1.353
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	320	1.353
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	320	1.353

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2016 bis zum 30. 9. 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2017
	1. 10. 2016	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	44	0	0	0	44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	166.989	4.424	2.318	595	173.136
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	300	28	0	54	274
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.156	7.344	- 2.318	0	8.182
	170.445	11.796	0	649	181.592
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.233	328	0	339 ¹⁾	2.222
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	31	0	0	10	21
	2.283	328	0	349	2.262
	172.772	12.124	0	998	183.898

¹⁾ Davon vereinnahmte Gewinne T€ 339.

²⁾ Außerplanmäßige Abschreibung.

1. 10. 2016	Abschreibungen		30. 9. 2017	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2017	30. 9. 2016
T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	0	29	15	15
46.088	2.591	594	48.085	125.051	120.901
246	26	54	218	56	54
0	0	0	0	8.182	3.156
46.334	2.617	648	48.303	133.289	124.111
325	0	0	325 ²⁾	1.897	1.908
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	21	31
325	0	0	325	1.937	1.958
46.688	2.617	648	48.657	135.241	126.084

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
30. 9. 2015	7.570	874	64.019
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 602
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 602
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2016	7.570	874	63.417
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 669
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 669
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2017	7.570	874	62.748

Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
T€	T€	T€	Minderheiten- kapital	T€
			T€	
9.056	0	81.519	46	81.565
602	0	0	0	0
- 8.733	0	- 8.733	- 46	- 8.779
- 8.131	0	- 8.733	- 46	- 8.779
8.215	0	8.215	34	8.249
9.056	0	81.001	34	81.035
669	0	0	0	0
- 8.734	0	- 8.734	- 34	- 8.768
- 8.065	0	- 8.734	- 34	- 8.768
8.039	0	8.039	32	8.071
9.030	0	80.306	32	80.338

KONZERNANHANG 2016/17

(A) Allgemeine Hinweise

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Konzern-Anhang gesondert aufgliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grund wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

Für die Erstellung der Kapitalflussrechnung wurde DRS 21 angewendet.

Die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) wurden erstmalig angewendet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und vier von ihr beherrschte Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die Beteiligungen an zwei assoziierten Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, werden unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet.

	Anteil am Kapital ¹⁾ %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	33,3

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

Als unbeschränkt haftender Gesellschafter haftet die Dinkelacker AG für die Verbindlichkeiten der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbs- bzw. Gründungszeitpunkt voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt bei vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bei Zugängen bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Beteiligungen mit dem Buchwert des anteiligen Eigenkapitals. Die aus der Erstkonsolidierung stammenden aktiven Unterschiedsbeträge wurden im Wesentlichen entsprechend ihrem Charakter den Grundstücken und Gebäuden zugerechnet und fortgeführt.

Die Equity-Bilanzierung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nahmen wir nach der Buchwertmethode vor.

Alle konzerninternen Transaktionen, Umsätze, Aufwendungen und Erträge, Gewinne und Verluste, Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren im Wesentlichen unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 150 und € 1.000 liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteile an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt, sofern nicht nach dem Niederstwertprinzip ein niedrigerer Wert am Bilanzstichtag maßgebend war.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr zinsten wir ab.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 8 Jahren von 3,17% (Vj. 3,53%) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4% (Vj. 2,4%) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5% (Vj. 1,75%) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0% (Vj. 0,0%) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, und die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, werden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9% der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2017 beträgt T€ 1.699 (Vj. T€ 1.700).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2017 beträgt T€ 198 (Vj. T€ 208).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten wie im Vorjahr keine Guthaben mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen sind Pauschal- und Einzelwertberichtigungen in angemessenem Umfang vom Nennwert abgesetzt.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825% (Vj. 15,825%) bzw. 30,525% (Vj. 30,525%) zugrunde gelegt.

	2016/17 T€	2015/16 T€
Rückstellungen für Pensionen	1.218	1.242
Sonstige Rückstellungen	13	13
Sachanlagen	0	56
Aktive latente Steuern	1.231	1.311

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu ersehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 7.800 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten, die vollständig ausgegeben und eingezahlt sind.

Die Gesellschaft hält unverändert 8.865 Stückaktien im eigenen Bestand. Dies entspricht einem Betrag von T€ 230 oder einem Anteil von 2,96% am Grundkapital. Die eigenen Anteile sind durch die Verschmelzung der Dinkelacker Unterstützungskasse e.V. auf die Dinkelacker Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2004/05 zugegangen.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert T€ 874. In der Kapitalrücklage werden die Beträge ausgewiesen, die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Wert hinaus erzielt wurden.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten.

Die Gewinnrücklagen umfassen neben denen der Muttergesellschaft die Gewinnrücklagen und Bilanzergebnisse der in den Konzern einbezogenen verbundenen Unternehmen. Darüber hinaus enthält das Eigenkapital Beträge aus der Verrechnung sonstiger Konsolidierungsmaßnahmen.

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von € 9.139.972,32 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 3. April 2017 eine Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.734.050,00 (Vj. € 8.734.050,00). Der Restbetrag in Höhe von € 405.922,32 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.079.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Rückstellungen für Personalaufwand sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und unterlassene Instandhaltung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 21.781 (Vj. T€ 21.647) sind in Höhe von T€ 21.781 (Vj. T€ 21.647) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 12.893 (Vj. T€ 12.452) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.080 (Vj. T€ 7.387) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 73 (Vj. T€ 68) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 635 (Vj. T€ 133) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.889 (Vj. T€ 74) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.600 (Vj. T€ 148) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Sie betreffen im Wesentlichen ein Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart.

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Sachanlagen, Anteile an assoziierten Unternehmen sowie Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

	2016/17 T€	2015/16 T€
Sachanlagen	8.560	8.881
Sonderposten mit Rücklageanteil	407	523
Anteile an assoziierten Unternehmen	11	11
Passive latente Steuern	8.978	9.415

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen vollständig auf inländische Erlöse und setzen sich wie folgt zusammen:

	2016/17 T€	2015/16 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	15.866	15.759
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.514	2.487
Sonstige Umsatzerlöse	106	169
Miet- und Pächterlöse	18.486	18.415

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2016/17 T€	2015/16 T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	353	469
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	60	136
Erträge aus Versicherungsansprüchen	304	76
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5	25
Gewinne aus Anlageabgängen	3	0

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Im Rahmen der Neudefinition des Umsatzerlösbegriffs im Rahmen des BilRUG wurden Teilbeträge aus den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 3.856 und sonstige Steuern in Höhe von T€ 533 in die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgliedert. Das Wahlrecht zur Anpassung der Vorjahreswerte wurde ausgeübt. Der Vorjahreswert wurde entsprechend von T€ 12 auf T€ 4.401 (davon T€ 3.856 aus sonstige betriebliche Aufwendungen sowie T€ 533 aus sonstige Steuern) angepasst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016/17	2015/16
	T€	T€
Betriebskosten	2.399	2.292
Instandhaltungsaufwendungen	1.427	1.564
Grundsteuer	524	533
Miet- und Pacht aufwendungen	2	3
Erbbauszinsen	3	9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.355	4.401

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 701 (Vj. Ertrag T€ 15).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen. Die im Vorjahr ursprünglich enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 3.856 wurden in den Posten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 499 (Vj. T€ 581).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 356 (Vj. Aufwendungen T€ 4) enthalten.

Sonstige Steuern

Die im Vorjahr im Posten Sonstige Steuern ursprünglich enthaltenen Grundsteuern in Höhe von T€ 533 wurden in den Posten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualschulden aus Haftungsverhältnissen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 100 (Vj. T€ 77). Hiervon sind T€ 85 (Vj. T€ 58) innerhalb eines Jahres, T€ 15 (Vj. T€ 19) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2017 und 2019.

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 10 Arbeitnehmer (Vj. 10) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 524 (Vj. T€ 514).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 45 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.241 (Vj. T€ 6.234).

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	2016/17 T€
Abschlussprüfungshonorar	73
Steuerberatungshonorar	31
	104

Im Posten Abschlussprüfung sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten, im Posten Steuerberatungshonorar sämtliche Honorare für die Steuerberatungsleistungen an die Dinkelacker AG und deren verbundene Unternehmen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst.

Konzernverhältnisse

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, erstellt und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird hinsichtlich der Aufstellung und der Offenlegung von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von € 9.114.226,60 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 9. Januar 2018

Der Vorstand

Werner Hübler

Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den von der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 9. Januar 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Ilg
Wirtschaftsprüfer

Dinkelacker AG
Stuttgart

Königstraße 18, 70173 Stuttgart
Telefon (07 11) 22 21 57 - 0 · Telefax (07 11) 22 21 57 - 29
E-Mail: investor.relations@dinkelacker-ag.de
Internet: www.dinkelacker-ag.de

DINKELACKER AG
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART