

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2020/21

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Umsatz	20.396	20.531	20.242	19.206
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	11	11	10
Personalaufwand	2.031	2.114	2.517	2.184
Investitionen	3.556	2.773	5.764	9.607
Bilanzsumme	148.405	147.408	147.442	144.497
Abschreibungen	2.722	2.654	2.726	2.796
Konzerneigenkapital	79.401	79.439	79.787	80.066
Konzernjahresüberschuss	9.311	9.002	9.069	8.494
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.219	9.306	9.465	9.077
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.024	9.892	10.704	11.602
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00

INHALT

Kennzahlen	2
Organe	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern	8
Übersicht Immobilienbestand	9
Lagebericht und Konzernlagebericht	10
Bilanz der Dinkelacker AG	20
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	22
Anhang	23
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	29
Anlagespiegel	32
Konzernbilanz	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	36
Kapitalflussrechnung Konzern	37
Konzern-Anlagespiegel	38
Konzern-Eigenkapitalspiegel	40
Konzernanhang	42
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	49

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

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart
(Ehrevorsitzender ab 8. April 2021)
(stellvertretender Vorsitzender bis 8. April 2021)
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

Mitglied des Beirates der

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

Dr. jur. Hans-Georg Kauffeld, Stuttgart (ab 8. April 2021)
(stellvertretender Vorsitzender)
Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Elias D'Angelo, Heilbronn *)
Kfm. Angestellter

*) Arbeitnehmervertreter

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder
vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinzabern

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020/21

Während des Geschäftsjahres 2020/21 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.

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 19. November 2020 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 14. Januar 2021 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 8. April 2021 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand. Der Vorstand berichtete in diesem Zusammenhang auch über mögliche Ergebnisauswirkungen durch die Restriktionen der Covid-19-Pandemie.

Im Rahmen der Sitzung vom 27. Juli 2021 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2021/22 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation, den Stand der Modernisierungsmaßnahmen und geplante Investitionen. In dem Zusammenhang stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb einer Sondereigentumseinheit in einem gewerblich genutzten Objekt in Stuttgart-Zuffenhausen zu, das damit vollständig im Konzerneigentum der Dinkelacker AG steht.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2021 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020/21 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 Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen, Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Ermittlung der prognostischen Angaben im Konzernlagebericht 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 2021, 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 Aufsichtsratsitzung, 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 2021, 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.“

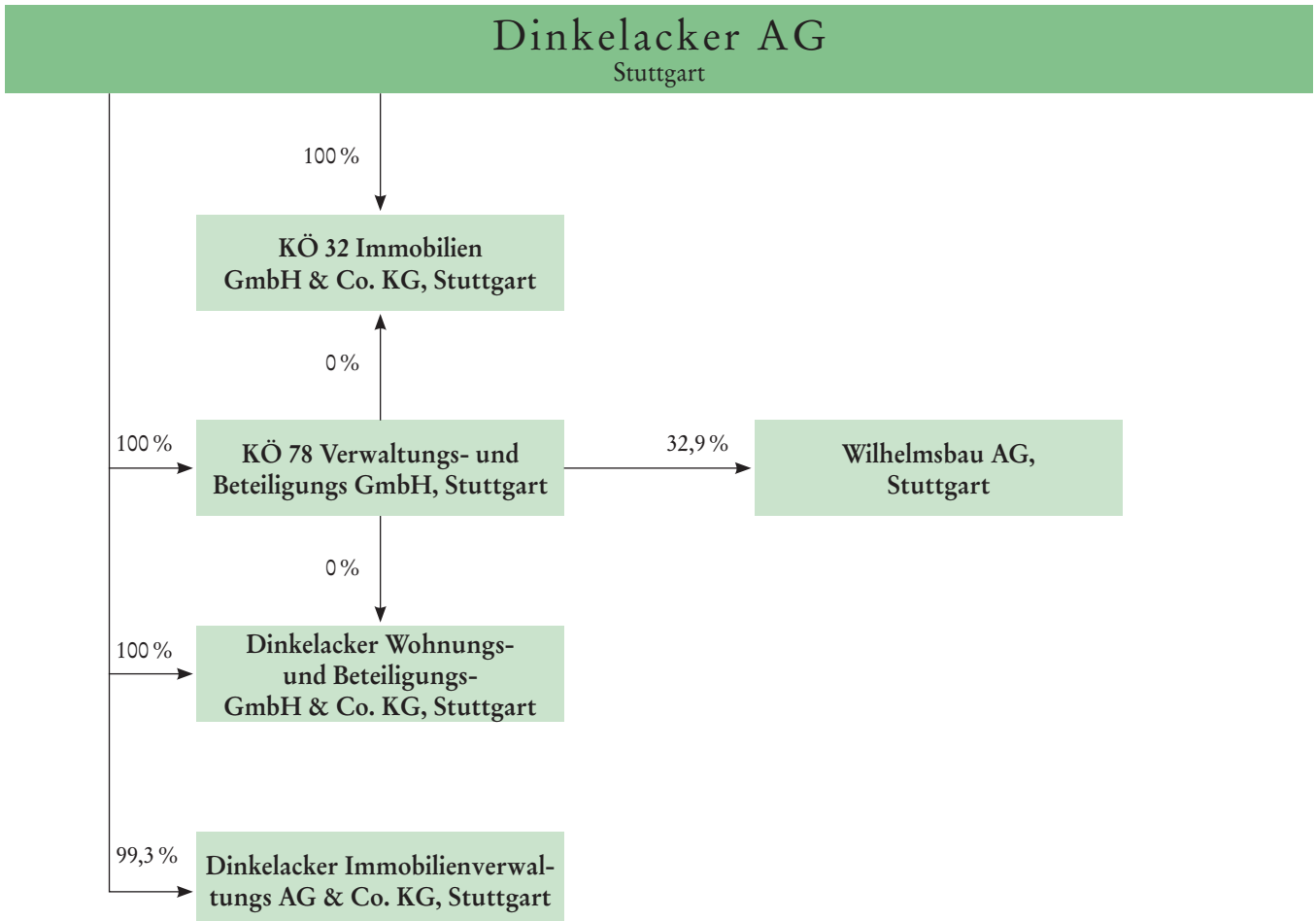
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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 13. Januar 2022

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2021

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	Buchwert HGB in T€	Netto- mieten 2020/21 in T€
Stuttgart Zentrum	21	21	10.902	35.710	21.283	4.282	9.674	471	42.565	8.746
Stuttgart Ost	10	15	7.730	7.370	151	1.090	6.129		13.787	987
Stuttgart Süd	24	34	27.500	26.680	4.805	1.059	20.553	263	44.676	3.604
Stuttgart Nord	9	14	6.036	8.974	2.915		5.608	451	13.561	1.171
Stuttgart West	10	16	7.523	13.879	1.734	886	10.608	651	18.294	2.104
Esslingen	1	1	1.301	1.462	374	788	290	10	1.442	154
Heilbronn	1	1	534	1.003			1.003		2.095	130
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.837	255
sonstige Standorte	2	2	1.765	1.623	147	176	1.300		3.448	224
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	1	0	9.000						3	2
Summen	81	106	74.008	99.615	32.019	8.431	57.319	1.846	142.708	17.377

***)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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS 2020/21

Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach 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. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen. Unsere Aufgabe ist es, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Strukturierung des Bestandes weiterzuentwickeln und den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum waren wir bestrebt, im Rahmen unserer Portfoliostrategie, die gegebenenfalls auch eine Trennung von nicht mehr passenden Objekten mit einschließt, durch verschiedene Ausbaumaßnahmen, Modernisierungen, Mietanpassungen und Zukäufe, ein Wachstum zu erzielen.

Dabei konzentrieren wir uns wie bisher vorwiegend auf das Gebiet der Stadt Stuttgart. Leider bremsen die Corona-Pandemie und die dadurch ausgelösten Lieferengpässe bei Waren die konjunkturelle Erholung. Auch die Transformation zu einer klimafreundlichen Wirtschaft erfordern von der traditionell starken Automobilindustrie und dem Maschinenbau im Großraum Stuttgart Anpassungen, welche sich dämpfend auf die Konjunktur auswirken. Trotzdem erwarten wir ab 2022/23 eine wirtschaftliche Erholung bis auf Vorkrisenniveau, so dass auch künftig bei positiven Rahmenbedingungen ausreichend Nachfrage bei gewerblichen Flächen in zentralen Lagen zu erwarten ist. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir weiterhin von der starken Nachfrage bei einem zu geringen Angebot. Somit ist auch in den nächsten Jahren ein Nachfrageüberhang in dem Wohnungssegment zu erwarten, in dem wir tätig sind. Derzeit sind nur bei sehr großen und damit teureren Wohnungen längere Vermarktungszeiten erkennbar, da bei Haushalten mit größerem Flächenbedarf Abwanderungstendenzen ins Umland zu beobachten sind. Gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial sind deshalb als Investitionsstandort zunehmend interessanter.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart konnten wir aufgrund des äußerst knappen Angebots und des damit verbundenen sehr hohen Preisniveaus allerdings leider keine Zukäufe tätigen, da sich solche wirtschaftlich nicht rechtfertigten. Arbeitsschwerpunkte waren daher wieder der Ausbau von Flächenreserven und die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität. Zusammen mit der Nachfrage am Markt bei Neu- und Wiedervermietungen tragen diese Investitionen zur Festigung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich von investitions- und konjunkturbedingten Schwankungen der Umsatzerlöse bei.

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

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. Im IT-Bereich und bei SAP-Anwendungen werden wir von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in München, unterstützt. Basis hierfür ist neben SAP eine einheitliche IT-Plattform zur Bündelung der digitalen Anwendungen. Weitere externe Dienstleister gibt es in den Bereichen Datenschutz und Versicherungsmanagement.

Die Steuerung des Konzerns erfolgt auf der Basis von Kenngrößen, die über einen Planungsprozess auf Objektebene generiert werden. Diese werden zu einer Cashflow-Planung mit detaillierter Umsatz- und Kostenplanung zusammengefasst. Im Rahmen des regelmäßigen Controllings werden die Planzahlen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

Der Vorstand bespricht in regelmäßigen Teamsitzungen mit den Fachbereichen aktuelle Themen, den Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung. Im Bedarfsfall werden geeignete Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus analysieren und bewerten wir laufend die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung. Die Ergebnisse vergleichen wir, soweit dies möglich und sinnvoll ist, mit den Kennzahlen der Wettbewerber.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Fast zwei Jahre nach ihrem Ausbruch hält die Corona-Pandemie noch immer weite Teile der Welt im Griff. Nach der wirtschaftlichen Erholung ab Mitte 2020 führte eine neue Infektionswelle im Winter 2020/21 wieder zu einem konjunkturellen Einbruch, der erst mit Beginn der weltweiten Impfkampagnen und Unterstützungsmaßnahmen durch eine expansive Geld- und Fiskalpolitik seitens der Politik in den Industrienationen ab dem 2. Quartal 2021 gebremst wurde und in der Folge wieder mit einer kräftigen wirtschaftlichen Erholung verbunden war.

Allerdings führen seit Jahresbeginn 2021 zunehmende Liefer- und Kapazitätsengpässe zu Störungen in den globalen Wertschöpfungsketten und bremsen die Industrieproduktion in vielen Ländern. Trotzdem erwartet der Sachverständigenrat für 2021 und 2022 eine weiter voranschreitende Erholung der Weltwirtschaft und prognostiziert ein weltweites Wachstum von 5,7 % für das Jahr 2021 und von 4,4 % für das Jahr 2022.

Für Deutschland wird 2021 mit 2,7 % ein geringeres Wachstum der Wirtschaftsleistung erwartet. Ausschlaggebend sind auch hier die globalen Liefer- und Kapazitätsengpässe sowie der derzeit zu beobachtende Anstieg der Neuinfektionszahlen. Es ist zu erwarten, dass die damit verbundenen Kontakteinschränkungen den privaten Konsum und die damit verbundene Erholung verlangsamen. Allerdings unterstellt der Sachverständigenrat, dass das Pandemiegeschehen durch gezielte und regionale Maßnahmen der Politik ohne erneute weitreichende Beschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens kontrollierbar sein dürfte und die Lieferengpässe und die damit verbundenen Produktionslücken somit im Verlauf des Jahres 2022 beseitigt werden. Sofern diese Annahmen zutreffen, ist im Jahr 2022 wieder mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 4,6 % zu rechnen. Damit dürfte das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 im Jahr 2022 wieder erreicht werden.

Leider wird die positive Wachstumseinschätzung durch die aktuellen Inflationsraten getrübt. Die seit Jahresbeginn 2021 stark gestiegene weltweite Nachfrage hat zu hohen Rohstoff- und Energiepreisen geführt. Zusammen mit den angebotsseitigen Engpässen dürfte die aufgrund von Basis- und Sondereffekten ohnehin schon erhöhte Verbraucherpreis-inflation 2021 nach Einschätzung des Sachverständigenrats im Euro-Raum auf 2,4 % (HVPI) und in Deutschland auf 3,1 % (VPI) steigen. Die gestiegenen Energie- und Erzeugerpreise dürften aber noch weit in das Jahr 2022 hineinwirken. Für dieses Jahr rechnet der Sachverständigenrat daher auch noch mit einer Zuwachsrate von 2,6 %.

Der Immobilienmarkt

2021 hat Deutschlands Immobilienmarkt auf unterschiedliche Weise geprägt. Zu nennen ist natürlich die weiter anhaltende Coronakrise. Spürbar ist aber auch der weiter wachsende Umsatz des Onlinehandels, die Versuche der Politik auf die Entwicklung der Wohnungsmietpreise stärker Einfluss zu nehmen, sowie die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudebestandes als ein Teil der Nachhaltigkeitskriterien. Da weiterhin aufgrund der negativen Anleiherenditen aber ausreichend Kapital nach Anlagemöglichkeiten sucht, ist die aktuelle und weitere Entwicklung durchaus positiv zu sehen, wenn auch einzelne Segmente und Städte derzeit skeptisch zu betrachten sind.

Die Entwicklung auf dem Investmentmarkt 2021 bestätigt das hohe Anlegerinteresse. So summierte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen inklusive Wohninvestments für die neun Monate Januar bis September auf insgesamt 60,8 Mrd. €. Das bedeutet ein Plus von 5 % gegenüber 2020. Allein das 3. Quartal hat mit fast 27 Mrd. € und 44 % zum Jahresergebnis beigetragen. Seit 2016 gab es nur drei Quartale mit einem noch höheren Volumen. Mit dazu beigetragen haben vor allem eine Reihe an hochpreisigen Einzeltransaktionen wie z. B. die beiden Frankfurter Bürogebäude T1 und Skyper, die für rund 1,7 Mrd. Euro verkauft wurden. Solche Transaktionen zeigen, dass das Vertrauen in den deutschen Investmentmarkt nach wie vor vorhanden ist und dass die Investoren weiterhin an die Assetklasse Büro glauben. Damit entfallen im Zeitraum Januar bis September 16,4 Mrd. € (27 %) auf die Assetklasse Büro. Dominierend bleiben aber Wohninvestments. Diese betragen im gleichen Zeitraum 23 Mrd. € (38 %). Für 2021 wurde insgesamt ein Transaktionsvolumen von 100 Mrd. € erwartet.

So ist wie im Vorjahr der Wohnungsmarkt am besten durch die Krise gekommen. Zwar sind die mittleren Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt in den größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig) im ersten Halbjahr 2021 nochmals um 2,4 % gestiegen, das Spitzenmietniveau weist aber überwiegend Sättigungstendenzen auf. Dagegen ist bei den angebotenen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen die Preisdynamik sowohl beim Durchschnittsniveau als auch im Spitzenbereich weiter ungebrochen. Selbst die Aussicht, durch eine zunehmende Mietregulierung an eine günstige Mietwohnung zu kommen, konnte den Preisauftrieb nicht bremsen. Auch ein „Homeoffice-Effekt“ oder eine Bremswirkung durch die schon zuvor stark gestiegenen Preise sind nicht erkennbar. Im Mittel lag der Anstieg in den genannten Städten in den vergangenen zwölf Monaten für die Mediankaufpreise bei 15,0 %. Im Spitzensegment ist bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr ein Anstieg um 11,8 % zu verzeichnen. Damit zeigt dieses Segment eine deutliche Zunahme der Dynamik in den letzten 12 Monaten.

Dagegen leidet der Markt für Büroimmobilien noch unter den Folgen der Corona-Pandemie. Dennoch zeigt sich die konjunkturelle Belebung mittlerweile durch eine rückläufige Arbeitslosenquote auf aktuell 5,4 %, gegenüber dem Vorjahreswert von 6,2 %, was die erhöhte Einstellungsbereitschaft – insbesondere im Dienstleistungsbereich – dokumentiert. Außerdem scheinen mehr und mehr Unternehmen eine sinnvolle Aufteilung zwischen Homeoffice und Arbeit im Büro gefunden zu haben, so dass die Nachfrage nach Büroflächen wieder steigt.

Zum 30.9.2021 weisen die 7 größten Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/M., Düsseldorf und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von insgesamt 2,15 Mio. m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung von immerhin gut 12 %. Letztendlich bestätigt diese Entwicklung die Eigenschaft des Büromarktes als nachlaufender Indikator der Konjunktur. Demzufolge fiel nun auch die Prognose für das Jahresende 2021 etwas positiver aus als noch zum 30.6.2021 von den Marktbeobachtern erwartet. Diese prognostizieren jetzt 2,9 Mio. m² und ein um 9 % besseres Ergebnis als 2020. Ein solcher Wert liegt aber immer noch um 23 % unter dem 5-Jahresschnitt (2016–2020). Die Leerstandsquote soll zum Jahresende 2021 4,6 % betragen und damit um 150 Punkte über dem

Tiefpunkt 2019 liegen. Gestiegen sind die Spitzenmieten trotzdem. Im Jahresvergleich wird ein Anstieg um durchschnittlich 1,8 % erwartet. Die Spanne reicht dann von 25,50 €/m² in Stuttgart bis 42,50 €/m² in Frankfurt.

Den innerstädtischen Handel hat die Corona-Pandemie teilweise schwer getroffen. Dazu haben vor allem die lange Schließungsphase ab November 2020 und das ausgefallene Weihnachtsgeschäft 2020 beigetragen. Aktuell sind nach dem ab Mai 2021 spürbaren Aufwärtstrend aber durch die steigenden Infektionszahlen und den damit verbundenen Zugangshemmnissen für den stationären Handel wieder Umsatzrückgänge zu befürchten. Mit einem Vermietungsergebnis zum 30.6.2021 von 211.000 m² bei 450 Vertragsabschlüssen erzielte der Einzelhandelsvermietungsmarkt verglichen mit dem Ergebnis aus dem Vorjahreshalbjahr trotzdem wieder einen um 11 % höheren Flächenumsatz. Bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse ergab sich sogar ein Plus von 17 %. Wie erwartet, gaben die Spitzenmieten unter dem Eindruck der Pandemie im ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit um 4,7 % nach. Davon betroffen waren auch die Metropolen, wobei der Rückgang in Stuttgart mit 3,7 % am geringsten ausfiel.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt weist 2021 ein differenziertes Bild in den verschiedenen Marktsegmenten auf. Das gewerbliche Investmentvolumen (ohne Wohninvestments) fiel zum Ende des 3. Quartals 2021 mit rd. 880 Mio. € leicht unterdurchschnittlich aus. Gegenüber dem Vorjahreswert und dem 10-Jahresmittel fällt der Abstand aber nicht mehr so groß aus. Bevorzugte Anlageklasse waren mit 59 % des Volumens Büroimmobilien gefolgt von Hotelimmobilien und gemischt genutzten Immobilien mit jeweils 18 %. Abgefallen auf 4 % sind Einzelhandelsinvestments. Hier sind die Auswirkungen der Coronakrise zu sehen. Von Bedeutung ist, dass vom gesamten Umsatz nur 1 % auf die City entfällt, da es hier kaum Angebote gibt.

Die Wohnimmobilie ist die begehrteste Assetklasse geblieben. Mit einem Rückgang von rund 7 % gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Fertigstellungen mit 1.376 Wohneinheiten auf den niedrigsten Stand seit über zehn Jahren. Die vorhandene Nachfrage kann damit in keinsten Weise bedient werden. Daran ändert auch der leichte Bevölkerungsrückgang im Jahr 2020 um 7.000 Einwohner auf jetzt 608.000 Einwohner nichts. Weiter gestiegen sind dagegen die angebotenen Kaufpreise.

Diese sind im Median im ersten Halbjahr 2021 um 8,1 % gegenüber dem Vorjahreswert auf aktuell 5.190 Euro/m² gestiegen. Im Spitzensegment werden im Mittel 8.150 €/m² gefordert und im unteren Preissegment 3.420 €/m², das damit mit 14,0% den größten Anstieg erfahren hat. Dagegen sind die Angebotspreise der Medianmieten gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 1,6 % auf 15,15 Euro/m²/Monat zurückgegangen, was dem Preisrückgang im Spitzensegment geschuldet ist. Im preiswertesten Segment (günstigsten 10 % der Angebote) sind die Angebotsmieten jedoch um 8,5 % auf 11,45 €/m² gestiegen. Betrachtet man die Stadtbezirke, weist die Innenstadt mit 16,35 €/m² die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten auf.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt ist weiter von der Zurückhaltung der Marktteilnehmer geprägt. Entscheidungsträger agieren in Zeiten von Corona und Homeoffice abwartend. Zum Umsatz tragen Nachfragen aus den Bereichen IT, Telekommunikation, Beratung und der öffentlichen Hand bei, die zu einem spürbaren Anstieg der Aktivität geführt haben. So waren zum 30.9.2021 179 Vertragsabschlüsse zu verzeichnen, gegenüber 115 Abschlüssen zum 30.9.2020. Das entspricht einem Flächenumsatz von 86.500 m². Bis zum Jahresende werden 140.000 m² erwartet, was dann auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Nachgefragt werden moderne Flächen in der Innenstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung. Das Mietniveau hat sich kaum verändert. Die Spitzenmiete liegt weiter bei rund 25 €/m². Die Durchschnittsmiete ist auf 15,80 €/m² leicht zurückgegangen, was aber durch Anmietungen in älteren Bestandsgebäuden in Randlagen verursacht wurde. Der Leerstand beträgt zum 30.9.2021 3,3 % und ist nur in Berlin und Köln niedriger.

Die Lage am Stuttgarter Einzelhandelsmarkt bleibt weiter angespannt. Es ging zunächst seit Mai 2021 wieder bergauf, doch die seit Herbst 2021 wieder steigende Zahl an Corona-Infektionen könnte erneut zu Restriktionen führen, die dann insbesondere die Händler betreffen, welche nicht zu den Grundversorgern gehören. Allerdings profitiert Stuttgart von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet mit 2,8 Mio. Einwohnern und ist daher weniger von Touristen als Käufersegment abhängig, wie andere Metropolen. Bis Mitte 2021 sind die Spitzenmieten lediglich von 270 €/m² auf 260 €/m² zurückgegangen. Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz im Halbjahresvergleich 2021 zu 2020 von 2.400 m² auf 5.500 m². Damit einhergehend ist noch eine längere Vermarktungszeit erkennbar.

Unabhängig von dieser Entwicklung hat aber auch die Ausweitung des Flächenangebots in den letzten Jahren den Nachfragerückgang am Rande der 1a-Lagen durch die beiden Shopping-Center Milaneo und Gerber verursacht. So werden jetzt die Obergeschossflächen im Shopping-Center Gerber, das sich nicht im Markt etablieren konnte, einer Büro- und Hotelnutzung zugeführt. Wir erwarten, dass der Neubau des Gebäudes Königstraße 41, die Revitalisierung des Hofbräu-Ecks sowie die geplante Neugestaltung der Königstraße 1–3 den Standort Königstraße zusätzlich stärken.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder von Investitionen in den Bestand geprägt. Dies betraf Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten. Der Ablauf auf den Baustellen war durch coronabedingte Auflagen beeinträchtigt und hat zu zeitlichen Verzögerungen geführt.

In unserem Objekt in der Tübinger Straße haben wir im Sommer 2021 mit Nachdruck zusammen mit dem Pächter die Modernisierung der Gaststätte im hinteren Gebäudeteil vorangetrieben. Nach den Erschwernissen durch die Corona-Pandemie haben Lieferengpässe zu zeitlichen Verzögerungen geführt. Die Arbeiten wurden im Dezember abgeschlossen.

Ähnlich verhält es sich mit der Modernisierung der Gaststätte im Erd- und Untergeschoss in unserem Geschäftshaus in der Königstraße am Rotebühlplatz. Die Planung war aber soweit fortgeschritten, dass mit den Arbeiten im Lockdown im Februar 2021 begonnen werden konnte. Die Arbeiten wurden im September abgeschlossen und die Gaststätte wieder eröffnet.

In der Rotebühlstraße 102 ist die geplante Modernisierung der Flächen abgeschlossen. Die Maßnahme umfasste unter anderem die Schaffung einer bisher nicht vorhandenen Haustechnikzentrale, in der die Medienanschlüsse zusammenlaufen sowie die Erweiterung der Stromversorgungsanlage zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage. Außerdem wurden 3 Etagen mit Klimageräten ausgestattet. Die Büroräume konnten durch diese Verbesserung zu einem deutlich höheren Mietzins vermietet werden.

Die Modernisierung des Wohngebäudes in der Kelterstraße mit Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls weit fortgeschritten. Die Maßnahme umfasst weiterhin die Erneuerung der Heizung, energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle einschließlich Dach sowie Austausch der Fenster. Die Fertigstellung ist für Februar/März 2022 geplant. Das Gebäude umfasst dann 15 Wohneinheiten.

In der Schottstraße haben wir während des Sommers die Voraussetzungen zum Einbau der Zentralheizung geschaffen und die Planung mit Ausschreibung soweit vorangetrieben, dass mit der Umsetzung im Februar 2022 begonnen werden kann.

Neben den Ergänzungen im Bestand haben wir uns im Geschäftsjahr 2020/21 von zwei Immobilien getrennt. Es handelte sich um eine kleine Gaststätteneinheit mit einer Wohnung. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Aufgrund des Baualters sind in den nächsten Jahren überdurchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen zu erwarten, die im Rahmen einer Verpachtung nicht rentierlich dargestellt werden können. Außerdem haben wir eine Streuobstwiese auf Gemarkung Reutlingen an die Stadt Reutlingen veräußert. Das Grundstück liegt außerhalb der Stadt, eine Bebauung ist dauerhaft auszuschließen. In den letzten Jahren hatten wir ausschließlich Pflegeaufwendungen, da kein Pächter gefunden werden konnte.

Im Arbeitsprogramm für das laufende Geschäftsjahr 2021/22 sind – neben dem Abschluss des Projektes in der Kelterstraße und der Schottstraße – folgende Großmaßnahmen zur Umsetzung vorgesehen:

Modernisierung der Gebäude Cottastraße 5/7, die eine bauliche Einheit bilden. Die Gebäude mit 11 Wohneinheiten befinden sich neben unserem Neubau in der Cottastraße und stehen unter Denkmalschutz. Die Modernisierung umfasst den Ausbau des Dachgeschosses, eine energetische Ertüchtigung sowie Erneuerung der Haustechnik mit Einbau einer Zentralheizung.

In der Rotebühlstraße 89 muss im Saal des Theaters der Altstadt die Lüftungstechnik modernisiert werden. Die damit verbundenen Eingriffe in das Dach nehmen wir zum Anlass, die notwendige Flachdachsanierung ebenfalls auszuführen und den Wärmeschutz zu verbessern.

Für weitere Ausbauten und Umnutzungen im Bestand laufen aktuell die Planungen und Voruntersuchungen mit den Fachplanern und Genehmigungsbehörden.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 bei rd. T€ 1.433 (Vj. T€ 1.595) und damit um rd. 10,2 % unter dem Vorjahreswert. Die Veränderung ist auf leicht geringere Mieterlöse und sonstige Erträgen sowie gestiegene Aufwendungen in der Bewirtschaftung zurückzuführen. 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€ 1.458 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen auf T€ 3.556, durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 137.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 428. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.722.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 367 (Vj. T€ 384).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2021 insgesamt T€ 46.167 (Vj. T€ 44.467). Sie bestehen einerseits aus zwei Festzinsdarlehen über T€ 15.054 und der Inanspruchnahme von T€ 13.500 aus einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 17.513 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 100 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert werden oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

Vermögens- und Ertragslage

Im Jahresabschluss der Dinkelacker AG wurde die Vermögens- und Ertragslage durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich hier aus dem Verkauf einer Immobilie, aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen, aus den Aufwendungen für Altersversorgung sowie aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht angestiegen und liegt bei 17,3 %. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen unverändert T€ 73.445 und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 64.444), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435).

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr geringfügig zurückgegangen und beträgt 59,9 % (Vj. 61,1 %).

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind im Wesentlichen aufgrund der Umbauarbeiten zur Modernisierung der Gaststätte in unserem Geschäftshaus in der Königstraße am Rotenbühlplatz von T€ 4.752 im Vorjahr auf T€ 4.480 zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 33 auf T€ 1.257 leicht angestiegen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Buchgewinne aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von T€ 375 (Vj. T€ 419), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 295 (Vj. T€ 499), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen bzw. Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 253 (Vj. T€ 4) sowie Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 238 (Vj. T€ 252).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 254 auf T€ 1.060. Die Aufwandsminderung resultierte im Wesentlichen aus einem Rückgang der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 83 auf T€ 2.031 und resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 27 auf T€ 428 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 313 auf T€ 443. Der Vorjahreswert war durch die Einstellung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 296 belastet, im Berichtsjahr waren keine zu bilden.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 10.085 verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 125. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.578), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 360), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.232) und die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 3.915).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 2.261 (Vj. T€ 1.852). Hierin sind latente Steuer- aufwendungen in Höhe von T€ 370 (Vj. T€ 134) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.219 (Vj. T€ 9.306). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 280 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.499.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen wie im Vorjahr € 32,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie.

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich auch hier aus dem Verkauf von zwei Immobilien, aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen, aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen sowie aus den Aufwendungen für Altersversorgung.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,7% gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ging gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurück und beträgt nun 53,5% (Vj. 53,9%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit T€ 2.037 (Vj. T€ 1.927).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 20.396 (Vj. T€ 20.531) zurückgegangen. Der Rückgang ergab sich im Wesentlichen aufgrund der Umbauarbeiten zur Modernisierung der Gaststätte in unserem Geschäftshaus in der Königstraße am Rotebühlplatz sowie aus vereinzelt Zugeständnissen an Gewerbemietern im Rahmen der Corona-Pandemie. Gegenläufig wirkten sich Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen aus. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 53% auf gewerblich vermietete Objekte und 47% auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 92 auf T€ 1.041 leicht angestiegen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen bzw. Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 329 (Vj. T€ 4), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 295 (Vj. T€ 499), Buchgewinne aus dem Verkauf von zwei Immobilien in Höhe von T€ 250 (Vj. T€ 260), Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 59 (Vj. T€ 12) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 13 (Vj. T€ 92).

Zu den Veränderungen beim Personalaufwand wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der AG verwiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 68 auf T€ 2.722 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr um T€ 404 auf T€ 592. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang bei der Einstellung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen auf T€ 116 (Vj. T€ 507).

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen beliefen sich auf T€ 471 (Vj. 538) und stammen im Berichtsjahr vollständig von der Wilhelmsbau AG. Im Vorjahr war letztmalig ein Ertrag aus der Beteiligung an der Cäcilienpark am Neckar GbR in Höhe von T€ 13 enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge im Konzern reduzierten sich im Berichtsjahr nochmals leicht auf T€ 3 (Vj. T€ 4). Die Zinsaufwendungen gingen auf T€ 752 (Vj. T€ 829) zurück. Sowohl die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von T€ 588 (Vj. T€ 602), wie auch die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 164 (Vj. T€ 227), gingen dabei zurück.

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 150 auf T€ 1.849 angestiegen. Neben einem Anstieg des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich leicht steigende latente Steuererträge in Höhe von T€ 50 (Vj. T€ 27) gegenläufig auf den Ertragsteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.849 (Vj. T€ 1.699) und der sonstigen Steuern von unverändert T€ 1 ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 9.311 (Vj. T€ 9.002).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2020/21 waren trotz der Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie angesichts des erreichten guten Ergebnisses sehr zufriedenstellend. Der Nachfrageüberhang beim Wohnen begünstigt weiter die positive Entwicklung. So waren zum Ende des Berichtsjahres 2020/21 alle Wohnungen vermietet, soweit sie nicht für Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Bei den gewerblichen Flächen konnten nach Kündigung durch die Mieter bei zwei Einheiten noch keine Nachmieter gefunden werden. Es handelt sich um eine Bürofläche in einem Gaststättengebäude in Esslingen und einer Fläche für Backwarenverkauf in der Esslinger Straße in Stuttgart. Beide Flächen weisen insgesamt rd. 354 m² auf.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen erhöhten

sich somit nochmals leicht und liegen bei den Neuvermietungen jetzt auf einem Niveau von rd. 14,00 €/m² im Monat. Dabei fanden im Berichtszeitraum insgesamt 131 (Vj. 97) Wohnungsneuvermietungen statt, wovon 18 (Vj. 15) im Zuge der Neuvermietung modernisiert wurden und 4 Wohnungen durch Ausbau neu entstanden sind. 3 Neuvermietungen ergaben sich im Modernisierungsobjekt Osumstraße, wo Mieter im Hinblick auf die Bauarbeiten gekündigt hatten. Insgesamt waren somit rd. 124 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet. Diese stieg damit im Geschäftsjahr 2020/21 auf rd. 14,4% (Vj. 10,8%). Der Anstieg ist den geänderten Bedingungen in der Arbeitswelt durch die Einschränkungen der Pandemie geschuldet. Die Mieter sind ins Homeoffice gewechselt und haben in dem Zusammenhang größere Wohnungen im Umland gemietet oder haben ihren Zweitwohnsitz aufgegeben. Auch der Wegfall der Präsenzvorlesungen an den Universitäten hat vermehrt zu Kündigungen von Studierenden geführt.

Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. T€ 127 verfehlt. Ursächlich hierfür waren die Umbauten in den beiden Gaststätten in der Tübinger Straße und in der Königstraße am Rotebühlplatz, die nicht plangemäß fertiggestellt wurden. Bei einigen Mietverhältnissen haben wir bei den Mietzahlungen Zugeständnisse gemacht, soweit die Mieter coronabedingt nachweislich erhebliche Umsatzeinbußen hatten, welche nicht durch staatliche Hilfen ausgeglichen wurden. Ein negativer Effekt ergibt sich auch durch den Verkauf des Gaststättengebäudes in Stuttgart Bad Cannstatt und die unvermieteten gewerblichen Einheiten. Die Mietanhebungen bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie höhere Erlöse aus den Nebenkostenabrechnungen konnten diese Effekte nicht komplett ausgleichen.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt. Zum Planergebnis fehlten rd. T€ 314. Dies ist auf die bereits geschilderten Effekte zurückzuführen, die fast vollständig auf die Dinkelacker AG entfallen, wobei kaum Mehrerlöse aus der Wohnungsvermietung als Ausgleich wirken, da diese fast ausschließlich in den Tochtergesellschaften generiert wurden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist, wie z. B. auch Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, die nur schwer planbar sind. Gegenüber unserer Planung sind diese geringer ausgefallen. Gegenläufig erzielten wir durch den Veräußerungsvorgang einen zusätzlichen Erlös. Außerdem ergab sich ein Sondereffekt aus der Auflösung von Wertberichtigungen, die wir zum 30.9.2020 aufgrund der bestehenden Miet- und Pachtforderungen gebildet hatten. In der Summe ergibt sich gegenüber der Planung ein Mehrerlös von rd. T€ 840.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergaben sich bei Reparaturaufwendungen Einsparungen von rd. T€ 109 gegenüber der Planung.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde der Planansatz von T€ 436 mit T€ 443 fast genau erreicht. Die Position speist sich überwiegend aus Verwaltungsaufwendungen.

In der Summe übertrifft die Dinkelacker AG mit einem Jahresüberschuss von T€ 9.219 damit den Planwert von T€ 9.006.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. T€ 9.311 wurde das erwartete operative Ergebnis von T€ 9.039 ebenfalls übertroffen.

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. Auch wenn die mittelständische Wirtschaft und hier insbesondere die Zulieferer der Automobilindustrie mit einer konjunkturellen Abschwächung rechnen müssen, glauben wir an keine nachhaltigen negativen Auswirkungen.

Stuttgart wird als Wohn- und Arbeitsort auch künftig attraktiv bleiben und der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt anhalten. Unterstützt wird dieser Trend durch die Bemühungen der Politik, die Wohn- und Arbeitsqualität durch eine Reduzierung des Individualverkehrs weiter zu verbessern. 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 Königsstraße ergeben. Das Umsatzwachstum des Onlinehandels, welches sich durch die Restriktionen der Corona-Pandemie beschleunigt hat, schwächt insbesondere die Flächennachfrage im Bekleidungsbereich und wird das Mietenwachstum bremsen und lageabhängig zu einem Rückgang der Mieten führen. Auch Büroflächen bedürfen einer genauen Beobachtung. Hier gilt es durch den passenden Mietermix und einer modernen, den Markterfordernissen angepassten Flächenqualität die Erträge stabil zu halten. Aufwendungen erwarten wir generell durch gesetzliche Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der beschlossenen Klimaschutzziele. Problematisch erscheint auch die anhaltende politische Diskussion über weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen auf. Aufgrund der zwischenzeitlich gefestigten Geschäftspraxis 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, sowie ergänzend ein Tax Compliance Management System.

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 oder bei Bedarf 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 lautende Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, 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

Wir befinden uns in der vierten Corona-Infektionswelle. Die Wirtschaft im Euroraum und in Deutschland ist spürbar betroffen. Die Aussichten für die Wirtschaft haben sich daher eingetrübt. So erwartet das IfW Kiel statt leichter Zuwächse beim BIP im vierten Quartal 2021 und im ersten Quartal 2022 allenfalls noch eine Stagnation oder sogar moderate Rückgänge. Während die Industrie immer noch durch Lieferengpässe beeinträchtigt wird, drohen im kontaktintensiven Dienstleistungsbereich, etwa dem Gaststättengewerbe, aufgrund von neuerlichen Kontaktbeschränkungen Rückschläge. Zusätzlich trübt die neue Variante des Corona-Virus aus Südafrika die Hoffnung auf schnelle Besserung. Allerdings dürfte der Schaden geringer ausfallen, als bei den Wellen zuvor, dank der Impfungen und weil viele Unternehmen sich auf einen Geschäftsbetrieb unter Pandemiebedingungen eingestellt haben.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrer Gemeinschaftsdiagnose vom Oktober davon aus, dass die wirtschaftlichen Aktivitäten ab dem zweiten Quartal 2022 nicht mehr durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt werden. Es wird erwartet, dass die angesammelten Überschussersparnisse der privaten Haushalte abgebaut werden und zu einer kräftigen Konsumdynamik führen. Auch die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe sollte mit den abnehmenden Lieferengpässen wieder zunehmen.

Trotz der konjunkturellen Entwicklungen bleibt Stuttgart damit bei Investoren und Mietern ein gefragter Standort, auch wenn die Mietentwicklung sich evtl. abschwächen oder zeitweilig stagnieren wird. Die Tendenz zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt ist ungebrochen. Unsere Aufgabe ist es, durch gezielte Investitionen für Wohn- und Gewerbeimmobilien die Marktnachfrage konstant zu halten. Dazu gehört auch, das Portfolio durch passende Ankäufe oder Desinvestitionen zu stärken.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021/22 erwarten wir eine stabile und positive Entwicklung im Bereich der Wohnungsvermietung und rechnen damit, dass bei unseren gewerblichen Objekten die Corona-Pandemie nur zu vereinzelt Einbußen führen wird. Bei der Dinkelacker AG erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 4,5 Mio. € einen Jahresüberschuss von etwa 9,2 Mio. € und einen Bilanzgewinn, der eine Dividende auf Vorjahreshöhe erwarten lässt. Im Konzern erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 20,6 Mio. € einen Jahresüberschuss in etwa gleicher Höhe.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussklärung:

„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 2020/21 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, den 13. Januar 2022

Der Vorstand

Werner Hübler

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2021

AKTIVA			30. 9. 2021	30. 9. 2020
	T€	T€	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.448			17.368
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83			96
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>31</u>			<u>68</u>
		18.562		<u>17.532</u>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445			73.445
2. Beteiligungen	8			8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>25</u>			<u>26</u>
		<u>73.489</u>		<u>73.490</u>
			92.051	<u>91.022</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240			177
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.588			13.701
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>225</u>			<u>219</u>
		15.053		<u>14.097</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
		<u>178</u>		<u>184</u>
			15.231	<u>14.281</u>
			<u>107.282</u>	<u>105.303</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2021	30. 9. 2020
		T€	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>9.499</u>		<u>9.596</u>
		64.218	<u>64.315</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.332		13.856
2. Steuerrückstellungen	44		196
3. Sonstige Rückstellungen	<u>368</u>		<u>337</u>
		13.744	<u>14.389</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.554		26.211
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50		11
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51</u>		<u>105</u>
		28.655	<u>26.327</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		46	<u>23</u>
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		<u>619</u>	<u>249</u>
		<u>107.282</u>	<u>105.303</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.10.2020 bis zum 30.9.2021

	T€	T€	2020/21 T€	2019/20 T€
1. Umsatzerlöse		4.480		4.752
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.257</u>		<u>1.224</u>
			5.737	<u>5.976</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.060		1.314
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	974			976
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung T€ 896 (Vj. T€ 986)	<u>1.057</u>			<u>1.138</u>
		2.031		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		428		401
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>443</u>		<u>756</u>
			3.962	<u>4.585</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	10.085			10.210
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 10.085 (Vj. T€ 10.099)				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29			33
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 25 (Vj. T€ 28)	<u></u>			<u></u>
		10.114		10.243
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		408		475
davon an verbundene Unternehmen T€ 0 (Vj. T€ 3)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 164 (Vj. T€ 227)	<u></u>			<u></u>
			9.706	<u>9.768</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			2.261	<u>1.852</u>
davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 370 (Vj. T€ 134)				
11. Ergebnis nach Steuern			9.220	9.307
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			9.219	9.306
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>280</u>	<u>290</u>
15. Bilanzgewinn			<u>9.499</u>	<u>9.596</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2020/21

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 2020 bis 30. September 2021 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 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

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 zwölf und fünfzig Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und zwanzig 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 € 250 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 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,18 % (Vj. 1,58 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) 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	12.171	4.609
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.915
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.232
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	548	360
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	8.814	1.433

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2020
²⁾ Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über Kö 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären 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

Sachanlagen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten sonstige Forderungen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt € 7.800.000,00 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien.

Am Stichtag 30. September 2021 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2020	9.596
Dividende für 2019/20	-9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	280
Jahresüberschuss 2020/21	9.219
Bilanzgewinn am 30.9.2021	9.499

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€ 501 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 28.554 (Vj. T€ 26.211) sind in Höhe von T€ 33.300 (Vj. T€ 33.300) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 14.320 (Vj. T€ 11.421) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 3.029 (Vj. T€ 3.029) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 11.205 (Vj. T€ 11.761) 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€ 33 (Vj. T€ 94) 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:

	1.10.2020	Veränderung	30.9.2021
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	3.018	83	3.101
Aktive latente Steuern	-2.769	287	-2.482
Saldo passive latente Steuern	249	370	619

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.480 (Vj. T€ 4.752) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Gewinne aus Anlageabgängen	375	419
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	295	499
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	238	252
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	253	4
Sonstige Erträge	76	49
Versicherungsentschädigungen	20	1

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 164 (Vj. T€ 227).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind wie im Vorjahr keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

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€ 44 (Vj. T€ 51).

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 (Vj. 11) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 483 (Vj. T€ 475).

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€ 6.146 (Vj. T€ 6.240).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 304 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:
- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der
- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

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

Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart
(Ehrevorsitzender ab 8. April 2021)
(stellvertretender Vorsitzender bis 8. April 2021)
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

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

Dr. jur. Hans-Georg Kauffeld, Stuttgart (ab 8. April 2021)
(stellvertretender Vorsitzender)
Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Arbeitnehmervertreter

Elias D'Angelo, Heilbronn
Kfm. Angestellter (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Rheinzabern

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch die Notierung in dem Handelssegment Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ist § 20 AktG anzuwenden.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG (vormals: Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner Bräu 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 Nr. 14 HGB

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, 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 AG, 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 2020/21 in Höhe von € 9.498.950,04 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 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, 13. Januar 2022

Der Vorstand

Werner Hübler

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffen-des Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maß-nahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesent-lichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungs-vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahres-abschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstel-lungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvoll-ständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammen-hängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 13. Januar 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Schwarzer
Wirtschaftsprüferin

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1.10.2020 bis zum 30.9.2021

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2021 T€
	1. 10. 2020 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	0	21
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.809	1.427	45	341	33.940
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308	14	0	34	288
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	68	17	-45	9	31
	33.185	1.458	0	384	34.259
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445	0	0	0	73.445
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	26	0	0	1	25
	73.490	0	0	1	73.489
	106.696	1.458	0	385	107.769

1. 10. 2020	Abschreibungen		30. 9. 2021	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2021	30. 9. 2020
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	0	0
15.441	392	341	15.492	18.448	17.368
212	27	34	205	83	96
0	9	9	0	31	68
15.653	428	384	15.697	18.562	17.532
0	0	0	0	73.445	73.445
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	25	26
0	0	0	0	73.489	73.490
15.674	428	384	15.718	92.051	91.022

DINKELACKER AG, STUTTGART
KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2021

AKTIVA	T€	30. 9. 2021 T€	30. 9. 2020 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	142.708		141.298
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83		96
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	756		1.456
		143.547	142.850
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.037		1.927
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	25		26
		2.081	1.972
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		39	51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	513		397
2. Sonstige Vermögensgegenstände	446		334
		959	731
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		367	384
C. AKTIVE LATENTE STEUERN		1.397	1.405
		148.405	147.408

PASSIVA	T€	30. 9. 2021 T€	30. 9. 2020 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		61.426	61.366
IV. Konzernbilanzgewinn		9.499	9.596
V. Nicht beherrschende Anteile		<u>32</u>	<u>33</u>
		79.401	79.439
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	13.332		13.856
2. Steuerrückstellungen	45		201
3. Sonstige Rückstellungen	<u>522</u>		<u>388</u>
		13.899	14.445
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.554		26.211
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119		129
3. Sonstige Verbindlichkeiten	17.749		18.483
davon aus Darlehensverbindlichkeiten T€ 17.613 (Vj. T€ 18.256)			
		46.422	44.823
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		185	144
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		8.498	8.557
		<u>148.405</u>	<u>147.408</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2020 bis zum 30. 9. 2021

	T€	2020/21 T€	2019/20 T€
1. Umsatzerlöse	20.396		20.531
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.041</u>		<u>949</u>
		21.437	21.480
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.654	4.727
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	974		976
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.056</u>		1.138
		2.030	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.722		2.654
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>592</u>		996
		3.314	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	471		538
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3		4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>752</u>		829
		-278	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.849</u>	<u>1.699</u>
11. Ergebnis nach Steuern		9.312	9.003
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		9.311	9.002
14. Konzernergebnisvortrag		280	290
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen		-60	0
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		0	337
17. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn		<u>-32</u>	<u>-33</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u>9.499</u>	<u>9.596</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2020/21 T€	2019/20 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	9.311	9.002
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-472	-538
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.722	2.654
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-390	-901
Ertragssteueraufwand (+)	1.849	1.699
Ertragssteuerzahlungen (-)	-2.109	-1.954
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	585	598
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-249	-260
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-163	-356
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-60	-52
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.024	9.892
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	386	420
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.556	-2.772
Einzahlungen aus Entkonsolidierung eines assoziierten Unternehmens	0	100
Erhaltene Zinsen (+)	2	1
erhaltene Dividenden (+)	365	510
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	1	5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.802	-1.736
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-33	-34
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.900	2.600
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.200	-1.180
Gezahlte Zinsen (-)	-590	-603
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.239	-8.533
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	-17	-377
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	384	761
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	367	384
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	367	384
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	367	384

DINKELACKER AG, STUTTGART ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1.10.2020 bis zum 30.9.2021

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30.9.2021 T€
	1.10.2020 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Umbuchungen T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
	36	0	0	0	36
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	196.790	2.900	342	1.326	200.674
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308	14	34	0	288
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.456	642	16	-1.326	756
	198.554	3.556	392	0	201.718
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.927	472	362 ¹⁾	0	2.037
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	26	0	1	0	25
	1.972	472	363	0	2.081
	200.562	4.028	755	0	203.835

¹⁾ davon vereinnahmte Gewinne T€ 362

1.10.2020	Abschreibungen		30.9.2021	Buchwerte		30.9.2020
	Zugänge	Abgänge		30.9.2021	30.9.2020	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	15	15	
21	0	0	21	15	15	
55.492	2.679	205	57.966	142.708	141.298	
212	27	34	205	83	96	
0	16	16	0	756	1.456	
55.704	2.722	255	58.171	143.547	142.850	
0	0	0	0	2.037	1.927	
0	0	0	0	8	8	
0	0	0	0	11	11	
0	0	0	0	25	26	
0	0	0	0	2.081	1.972	
55.725	2.722	255	58.192	145.643	144.837	

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Andere Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
30.9.2019	7.570	874	61.703	570
Umgliederung	0	0	0	9.035
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	-337	337
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2020	7.570	874	61.366	626
Umgliederung	0	0	0	8.969
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	60	-60
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2021	7.570	874	61.426	219

Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital
		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
9.036	79.753	0	34	34	79.787
-9.035	0	34	-34	0	0
0	-9.316	-34	0	-34	-9.350
0	0	0	0	0	0
8.969	8.969	0	33	33	9.002
8.970	79.406	0	33	33	79.439
-8.969	0	33	-33	0	0
0	-9.316	-33	0	-33	-9.349
0	0	0	0	0	0
9.279	9.279	0	32	32	9.311
9.280	79.369	0	32	32	79.401

KONZERNANHANG 2020/21

(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 aufgegliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grund wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und vier von ihr beherrschte Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, bei dem der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, wird 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

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 € 250 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.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,18 % (Vj. 1,58 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) 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.

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 Steuerbelastung 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, wird als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit den selben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2021 beträgt T€ 2.037 (Vj. T€ 1.927).

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.

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.383	1.391
Sonstige Rückstellungen	14	14
Aktive latente Steuern	1.397	1.405

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 nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2019/20 in Höhe von € 9.585.802,08 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 8. April 2021 eine Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 9.316.320,00 (Vj. € 9.316.320,00). Der Restbetrag in Höhe von € 279.482,08 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 501.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen vier Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 133) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 3).

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2020/21	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.300	28.554	14.320	3.029	11.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	119	119	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.000	17.749	1.123	3.950	12.676
Gesamt	53.300	46.422	15.562	6.979	23.881

2019/20	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.300	26.211	11.421	3.029	11.761
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	129	129	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.000	18.483	1.214	3.950	13.319
Gesamt	53.300	44.823	12.764	6.979	25.080

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.

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Sachanlagen	8.313	8.446
Sonderposten mit Rücklageanteil	171	98
Anteile an assoziierten Unternehmen	14	13
Passive latente Steuern	8.498	8.557

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	17.377	17.649
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.953	2.790
Sonstige Umsatzerlöse	66	92
Miet- und Pächterlöse	20.396	20.531

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	329	4
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	295	499
Gewinne aus Anlageabgängen	250	260
Erträge aus Versicherungsansprüchen	59	12
Auflösung sonstige Rückstellungen	13	92

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2020/21	2019/20
	T€	T€
Betriebskosten	2.572	2.609
Instandhaltungsaufwendungen	1.542	1.599
Grundsteuer	536	515
Miet- und Pacht aufwendungen	1	1
Erbbauszinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.654	4.727

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 896 (Vj. T€ 986).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 164 (Vj. T€ 227).

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€ 50 (Vj. T€ 27) enthalten.

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 44 (Vj. T€ 51). Hiervon sind T€ 35 (Vj. T€ 38) innerhalb eines Jahres, T€ 10 (Vj. T€ 13) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2023.

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 Arbeitnehmer (Vj. 11) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 483 (Vj. T€ 475).

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€ 6.146 (Vj. T€ 6.240).

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 beträgt T€ 69.

In dem Posten sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten. Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

Konzernverhältnisse

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, 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 2020/21 in Höhe von € 9.498.950,04 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 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, 13. Januar 2022

Der Vorstand

Werner Hübler

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 13. Januar 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Schwarzer
Wirtschaftsprüferin

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