

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2011/2012

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2011/2012	2010/2011
Umsatz	14.889	14.057
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	11
Personalaufwand	1.410	1.615
Investitionen	4.750	6.478
Bilanzsumme	108.763	112.923
Abschreibungen	2.260	2.187
Konzerneigenkapital	80.686	82.015
Konzernjahresüberschuss	6.267	6.096
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	7.455	7.530
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.128	8.125
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 17,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 9,00	€ 9,00

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	30
Konzernbilanz	32
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	34
Kapitalflussrechnung Konzern	35
Konzern-Anlagespiegel	36
Konzern-Eigenkapitalspiegel	38
Konzernanhang	40
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	47
Überleitung der Konzernbilanz	48

AUFSICHTSRAT

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

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
(stellvertretender Vorsitzender)
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der
Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München

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

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Mitglied des Beirates der

- Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart
- Mauritius Brauerei GmbH, Zwickau

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH, München
- Löwenbräu AG, München

Aufsichtsrats-, Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei
folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG
(stv. Vorsitzender), München
- Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München

^{*)} Arbeitnehmersvertreterin

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinzabern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/2012

Auch während des Geschäftsjahrs 2011/2012 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat in ständiger, 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 der Gesellschaft im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung überwacht. Pro Kalenderhalbjahr haben zwei Sitzungen des Aufsichtsrats, der keine Ausschüsse gebildet hat, stattgefunden, somit vier im Geschäftsjahr. 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 unmittelbar an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates kommuniziert. 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 besichtigte angebotene Immobilienobjekte und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Regelmäßige Beratungsthemen 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 regelmäßige Beratungsthemen.

In der Sitzung vom 13. Dezember 2011 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den

Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen, berichtet. Bei den Investitionsmaßnahmen wurden insbesondere der Erwerb des Anwesens Breitscheidstr. 36 sowie die Errichtung eines Neubauvorhabens auf dem Grundstück Ecke Tübinger-/Cottastraße erörtert. Der Aufsichtsrat stimmte dem Erwerb des Anwesens Breitscheidstr. 36 bei gleichzeitiger Veräußerung der Grundstücke Talstr. 95-99/Rotenbergstr. 182-184 zu. Ebenso wurde die grundsätzliche Zustimmung zu dem vom Vorstand vorgestellten Neubauvorhaben erteilt. Das Projekt ist zunächst bis zur Ausführungsreife voranzutreiben.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 19. Januar 2012 wurden nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde zugestimmt. Zur Erklärung gemäß § 161 AktG über die Anwendung bzw. Entsprechung der Empfehlungen der Regierungskommission hatten Vorstand und Aufsichtsrat bereits am 30. Januar 2007 beschlossen, dass den Empfehlungen nicht mehr entsprochen wird, da sie der Auffassung sind, dass eine ordnungsgemäße Unternehmensführung auch ohne regelmäßigen Abgleich der Empfehlungen auf ihre Einhaltung hin sichergestellt werden kann. An dieser Einschätzung haben Vorstand und Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr festgehalten.

Die Sitzung vom 3. April 2012 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand. Der Aufsichtsrat stimmt zur Vereinfachung der Konzernstruktur einer Verschmelzung der Versicherungsdienst Süd GmbH auf die Dinkelacker AG zu.

Die schriftliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats vom 20. April 2012 hatte die Genehmigung zum Wechsel des Börsensegmentes zum Gegenstand. Mit der Aktiennotierung im Handelsegment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart sollen Erleichterungen bei der Erstellung des Konzernabschlusses in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der Sitzung vom 11. Juli 2012 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2012/2013 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation im Konzern und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen.

Jahresabschluss und Konzernabschluss, Risikomanagementsystem

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2012 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011/2012 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Prüfungsschwerpunkte der Abschlussprüfer waren im Hinblick auf den Wechsel des Handelssegments an der Börse und die damit verbundene Überleitung der bisher nach IFRS erstellten Konzernbilanz auf die Rechnungslegungsvorschriften des HGB die Prüfung der Weiterentwicklung der Vorjahresangaben, die vom letztmalig erstellten und geprüften HGB-Konzernabschluss zum 30. September 2005, fortentwickelt wurden sowie die Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Gegenstand der Prüfungen des Abschlussprüfers war auch die Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung und die Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Anteile an verbundenen Unternehmen. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2012, 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 Aufsichtsrates haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse stand während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu beschließen hatte, der Abschlussprüfer zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat die Ergebnisse der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des für die AG und den Konzern zusammengefassten Lageberichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverwendung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Den

vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2012, 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.“

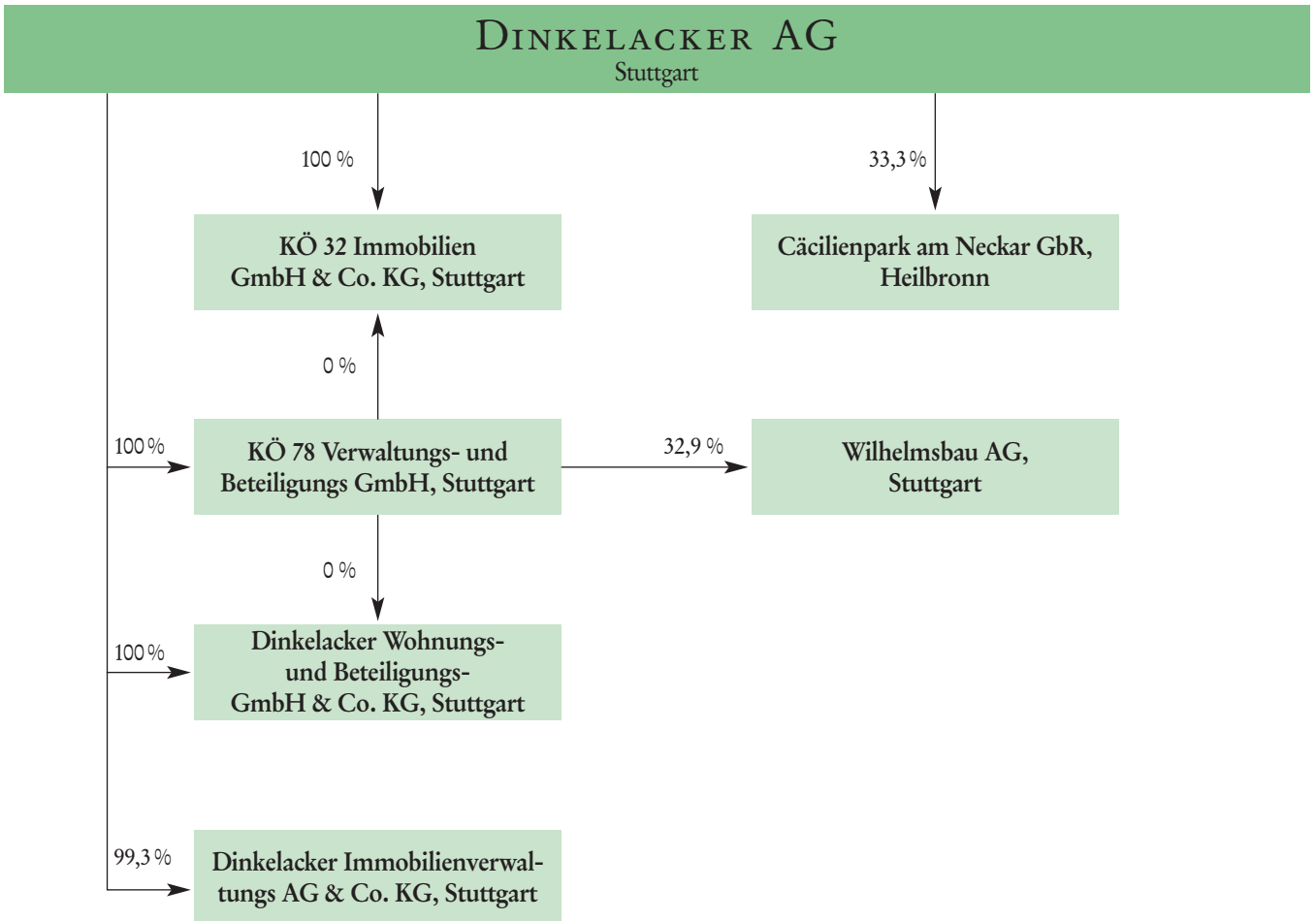
Der Aufsichtsrat hat bei seiner eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts keine Ansatzpunkte für Beanstandungen festgestellt und nahm das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen 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 29. Januar 2013

Wolfgang Dinkelacker
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand des Dinkelacker-Konzerns per 30. September 2012

Ort ⁹⁾	Objekte Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Ladenge- schäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenträume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2011/2012 in T€
Stuttgart-Zentrum	21	11.011	37.495	21.952	4.837	9.157	1.549	40.924	7.332
Stuttgart-Ost	9	5.572	4.426	25	1.446	2.879	76	2.343	386
Stuttgart-Süd	16	19.050	17.384	5.198	1.084	10.622	480	20.280	1.946
Stuttgart-Nord	8	5.195	7.144	2.062	691	3.758	633	7.496	740
Stuttgart-West	9	7.292	12.606	1.679	1.543	9.217	167	14.111	1.426
Esslingen	3	1.658	2.406	874	1.324	168	40	1.682	239
Heilbronn	3	5.365	5.495	3.154	255	1.679	407	1.032	413
Pforzheim	2	1.717	813		225	588		18	62
Sachsen	1	870	1.328		846	482		184	21
sonstige Standorte	4	1.871	1.081	150	588	63	280	388	98
Summe	76	59.601	90.178	35.094	12.839	38.613	3.632	88.458	12.663
unbebaute Grundstücke der Immobiliengesellschaften									
	2	9.153						909	8
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der Immobiliengesellschaften									
	2	12.746						3	2
⁹⁾ 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									

LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS

Gesamtwirtschaftliche Situation

Insgesamt hat sich die Weltwirtschaft im Berichtszeitraum 2011/2012 trotz zahlreicher konjunktureller Schwankungen als durchaus robust erwiesen. Nach einem schwächeren Verlauf der Konjunktur gegen Ende 2011 belebte sich die Konjunktur im Frühjahr 2012 spürbar und ging erst im 4. Quartal 2012 deutlich zurück. Dies ging zum einen auf eine gestraffte Geldpolitik in 2011 in den Schwellenländern zur Dämpfung von Überhitzungserscheinungen zurück, und war zum anderen aber auch der starken Rohölverteuerung im Winter 2012 geschuldet, welche die Kaufkraft in den Ölverbrauchsländern spürbar dämpfte. Maßgebend waren aber auch die Schuldenkrise im Euroraum sowie erhebliche makroökonomische Fehlentwicklungen in anderen Industrieländern. In Summe führte dies bis zum Ende des zweiten Quartals 2012 zu einer Wachstumsschwäche in den großen Industrie- und Schwellenländern, die sich in einer leicht schrumpfenden gesamtwirtschaftlichen Produktion im Euro-Raum und einem verringerten Anstieg der Wirtschaftsleistung in anderen Staaten niederschlug. Hierzu gehörten auch die USA, Japan und China.

Maßgebend für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft sind aber nach wie vor die europäische Schuldenkrise und die fiskalischen Probleme der USA, für die sich derzeit keine Lösung abzeichnet. Hinzu kommen hausgemachte Probleme in den dynamischen Schwellenländern, wie z. B. die Überhitzung des chinesischen Immobilienmarktes.

Alle diese Faktoren zusammen führen zu einem generellen Gefühl der Unsicherheit. Der Internationale Währungsfonds hat daher seine Wachstumsprognosen für die Weltwirtschaft für 2012 und 2013 auf 3,3 % gesenkt. Das sind 0,2 %-Punkte bzw. 0,3 %-Punkte weniger, als bisher angenommen. Dabei wird für das Wachstum 2013 unterstellt, dass die Europäischen Staaten die Euro-Schuldenkrise weiter schrittweise in den Griff bekommen und auch die USA ein nachhaltiges Konzept zur Konsolidierung ihres Bundeshaushaltes beschließen. Auch die Konjunktur in der Bundesrepublik kann sich von der weltweiten Entwicklung der Wirtschaft nicht abkoppeln. Nach einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung im Herbst 2011 erholte sich die Konjunktur im Frühjahr wieder deutlich und erreichte bis zum Sommer ihren Höhepunkt. Ausschlaggebend hierfür war die Expansion der Ausfuhren in

Länder außerhalb des Euro-Raums, namentlich nach China, Russland und in die mittel- und osteuropäischen Länder. Zwischenzeitlich hat jedoch das negative weltwirtschaftliche Umfeld auch Deutschland erreicht. Seit August werden geringere Auftragsengänge bei der Industrie registriert und der viel beachtete Ifo-Geschäftsklimaindex sank im Oktober 2012 auf 100,0 Punkte. Er liegt damit auf dem niedrigsten Stand seit Februar 2010.

Der Internationale Währungsfonds erwartet deshalb ebenfalls für Deutschland im Hinblick auf diese Daten eine erkennbare Abschwächung der Wirtschaftsleistung durch einen gebremsten Export und sieht daher für die Jahre 2012 und 2013 noch ein Wachstum von jeweils 0,9 %.

Auf dem inländischen Arbeitsmarkt sind zunehmend Tendenzen erkennbar, dass sich die Konjunktursorgen allmählich in einer vorsichtigeren Beschäftigungsdisposition niederschlagen, obwohl die positive Grundausrichtung am Arbeitsmarkt während der letzten 12 Monate weiter angehalten hat. Im September 2012 konnten bei einer Arbeitslosenquote von 6,5 % 7000 weniger Arbeitslose als im September 2011 gezählt werden. Allerdings wurden zuletzt weniger Überstunden geleistet und der Vorjahresabstand wird von Monat zu Monat kleiner, zumal der seit rund zweieinhalb Jahren fortwährende Anstieg der Erwerbstätigenzahlen zuletzt nahezu zum Erliegen kam.

Der Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt 2012 zeigt sich in Deutschland in allen Segmenten nach wie vor als Ausnahme gegenüber den allgemein überbewerteten Märkten in der Eurozone. Dabei deutet die Entwicklung in den vom Preiserückgang am stärksten betroffenen Ländern darauf hin, dass die Preiskorrekturen dort wohl noch nicht vorüber sind. In Deutschland hingegen blieben die fundamentalen Bewertungsmaßstäbe trotz einiger Preissteigerungen in den letzten Jahren sehr nah an den historischen Tiefständen. Gleichwohl wird die Entwicklung aufgrund einer besseren Performance gegenüber den anderen europäischen Ländern zu weiteren Preissteigerungen führen und insbesondere bei Städten mit über 500.000 Einwohnern zu weiter steigenden Preisen führen.

Nach einem überdurchschnittlichen hohen Ergebnis im Büro- und Investmentmarkt 2011 gingen die Umsätze 2012 erwartungsgemäß unter das Vorjahresniveau zurück. Bis Ende des dritten Quartals 2012 wurden in den sechs deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart 1,99 Mio. m² Bürofläche angemietet, bzw. durch Eigennutzer belegt. Dabei ging der Rückgang des Flächenumsatzes in erster Linie auf die Zurückhaltung der Eigennutzer zurück, ohne diese hätte die reine Vermietungsleistung zum Ende des dritten Quartals 2012 mit rd. 1,88 Mio. m² nur um 4 % unter dem Vorjahreswert gelegen.

Auch der Investmentmarkt für Immobilien war durch eine geringere Anzahl großvolumiger Abschlüsse gekennzeichnet. Die Summe der Transaktionen belief sich Ende des dritten Quartals auf rd. 14,5 Mrd. € und lag damit um ca. 13 % unter dem Vorjahreswert. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass 2011 ein überdurchschnittliches Jahr war.

Unabhängig davon behauptete Deutschland als Investmentstandort gerade aufgrund seiner robusten Gesamtwirtschaft auch in 2012 seinen Ruf als einer der sichersten Anlageorte der Welt. So verwundert es nicht, dass ausländische Investoren bei Transaktionen über 100 Mio. € ca. 44 % des investierten Kapitals im bisherigen Jahresverlauf stellten. Eine Untersuchung nach Assetklassen zeigte zudem im 12-Monatsvergleich bedeutende Veränderungen. So ging die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien zurück und Büroimmobilien gelangten in der Gunst der Investoren ganz nach vorne. Das betraf sowohl den Anteil der gehandelten Investments, der von 25 % auf aktuell 44 % stieg, als auch das absolute Transaktionsvolumen, das sich von 4,4 Mrd. € auf 6,6 Mrd. € erhöhte. Damit kehrte sich das Marktanteilsverhältnis im Vergleich zum Vorjahr fast um. Allerdings ist diese Veränderung nicht auf eine rückläufige Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten zurückzuführen, sondern primär auf das begrenzte Angebot vor allem im Bereich Shopping-Center, deren Transaktionsvolumen mit mehr als 2 Mrd. € zuletzt knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens mit Einzelhandelsimmobilien ausmachte. Von der Anzahl her dominierten jedoch Fachmärkte sowie Fachmarktzentren, deren Konzepte mit einem hohen Anteil an periodischen Waren und Dienstleistungen sowie einem stabilen Lebensmittelhandel den Investoren gerade in wirtschaftlich unruhigen Zeiten Stabilität verspricht. Das meiste Kapital ging in die sechs Immobilienzentren Ber-

lin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart, in denen rd. 8,0 Mrd. € investiert wurden. Das entsprach einer Zunahme um 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Führend ist nach wie vor München, gefolgt von Berlin und Hamburg. Stuttgart und Frankfurt lagen bemerkenswerterweise danach fast gleichauf. Dies beruhte einerseits auf einem erheblichen Rückgang des Transaktionsvolumens in Frankfurt, andererseits hatte in Stuttgart der Verkauf des Postquartiers und des Milaneos zu einem enormen Anstieg des Transaktionsvolumens geführt.

Auch die Nachfrage nach Ladenflächen in deutschen 1-a-Lagen blieb trotz der Eurokrise unvermindert lebhaft. Die Anzahl an Vertragsabschlüssen stieg um 15 % auf 248 und reichte damit fast an das Spitzenergebnis des Vorjahres heran. Expansionsziel Nr. 1 war nach wie vor Berlin, gefolgt von München und Köln, die sich den zweiten Platz teilten, während Stuttgart seinen dritten Platz verteidigte. Größter Nachfrager war die Textilbranche, gefolgt von der Sparte Gastronomie/Food. Auf den Plätzen fanden sich die Branchen Gesundheit/Beauty, Sport/Outdoor und Telekommunikation/Elektronik. Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte sich zum 30. 9. 2012 noch recht robust. Mit rund 2 Mio. m² Flächenumsatz lag das Umsatzvolumen zwar um rd. 14 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres, aber damit immer noch über dem langjährigen Mittelwert. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang vor allem der fortschreitende Rückgang des Leerstands. Dieser verringerte sich mit rd. 13 % deutlich. Am Ende des dritten Quartals 2012 standen rd. 6,6 Mio. m² Büroflächen leer, was einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 8,2 % entspricht. Parallel zum Leerstandsabbau verzeichneten die Spitzenmieten einen leichten Anstieg. Ausschlaggebend hierfür waren einige großflächige Vertragsabschlüsse im Premiumsegment.

Auch den Wohnungsmarkt zeichnete in den letzten Monaten eine unverändert hohe Aktivität aus, obwohl einzelne Indikatoren zumindest mittelfristig zu einer Dämpfung der hohen Nachfrage führen könnten. Hierzu gehört insbesondere der allmählich nachlassende Abbau der Arbeitslosigkeit und die sich abschwächende Konjunktur, die weitere Personaleinstellungen der Unternehmen bremst. Beide Effekte dürften berufsbedingte Umzüge reduzieren.

Dem gegenüber drängten vor allem noch zu Beginn des Geschäftsjahres 2011/2012 zahlreiche Studienanfänger aus doppelten Abiturjahrgängen in die Universitätsstädte und auch das Wachstum der Einkommen wirkte sich positiv auf die Wohnungsnachfrage aus. Insgesamt sollte daher der Ausblick für die nächsten Jahre optimistisch bleiben.

Der Nachfrageüberhang in diesem Immobiliensegment führte in den letzten Monaten zu einer regen Neubautätigkeit von Mietwohnungen und beflügelte das Transaktionsvolumen. So wechselten mehr als 140.000 Wohneinheiten in Portfolio-deals (mehr als 10 Wohneinheiten) für insgesamt rd. 8 Mrd. € den Eigentümer. Das Volumen des Vorjahres wurde damit um fast 75 % übertroffen. Dazu beigetragen haben auch ausländische Investoren, die rd. 44 % ihrer Investments auf deutsche Wohnimmobilien konzentrierten und für die der deutsche Wohnungsmarkt immer noch äußerst attraktiv erscheint. Anhand dieses Nachfrageüberhangs zugunsten wohnungswirtschaftlich genutzter Immobilien lässt sich ein Trend in Richtung wertsteigerungsorientierter Investments abseits der Gewerbeimmobilien feststellen.

Insgesamt führte die hohe Nachfrage in den sieben Top-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) zu starken Preissteigerungen und weiter sinkenden Renditen. Die Spanne der Spitzenmiete für Erstbezüge wird für 2013 an diesen Standorten zwischen 14 bis 19 €/m² erwartet, während der Durchschnittswert aktuell bei 10 bis 14 €/m² liegt und über alle sieben Standorte zum Ende des Berichtsjahres 2011/2012 ein Mittelwert von rd. 11 €/m² erzielt wurde. Trotz dieser relativ hohen Werte lag die Rendite bei Mehrfamilienhäusern im Bestand zuletzt bei durchschnittlich 4,75 % und im Neubau bei 3,75 %. Dies ist den zeitgleich überproportional gestiegenen Kaufpreisen und Herstellungskosten geschuldet, die insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlich stärker als die Mieten stiegen. Allerdings darf bei diesen Werten nicht übersehen werden, dass über einen längeren Zeitraum betrachtet der Mietanstieg eher moderat ausfiel und sich die Mietpreise von 2000 bis 2011 in den meisten Regionen Deutschlands lediglich zwischen 20 % und 30 % verteuerten. Das entspricht einem jährlichen Durchschnitt von etwas über 2 % und liegt damit nur leicht über der Teuerungsrate, die im Vergleichszeitraum bei rd. 1,6 % lag. Es findet daher auch insoweit eine Preiskorrektur statt, nachdem deut-

sche Wohnimmobilien in den letzten Jahren sich insgesamt nur wenig verteuerten und mit nahezu historischen Tiefständen bewertet worden waren. Für das nächste Jahr ist sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Wohnungsmieten noch mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, allerdings mit nachlassenden Steigerungsraten. Bremsend dürften sich dabei das erreichte Mietniveau selbst sowie die verstärkten Neubauaktivitäten in den Großstädten auswirken.

Das positive Gesamtbild der wirtschaftlichen Lage in Stuttgart spiegelt sich im Immobilienmarkt wider, der sich auch in 2012 zufriedenstellend entwickelte.

Obwohl sich das kräftige Wirtschaftswachstum des Jahres 2011 nicht in 2012 wiederholte, zeigten sich rd. 94 % der von der IHK im Frühsommer befragten Unternehmen mit ihrer Geschäftslage zufrieden und fast ein Drittel erwarteten steigende Umsätze. Insbesondere die Dienstleister blickten optimistisch in die Zukunft. Die damit verbundenen Investitions- und Beschäftigungspläne blieben insgesamt expansiv und führten bis zum Ende des 3. Quartals nochmals zu einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote in der Schwabenmetropole auf 4,8 % bei einem gleichzeitigen Fehlen von Fachkräften. Seit Oktober mehren sich allerdings auch in Stuttgart die Anzeichen für einen schwieriger werdenden Arbeitsmarkt.

Der Immobilienmarkt in Stuttgart ist nach wie vor von Großprojekten geprägt. Für Stuttgart 21 wurden die ersten Großaufträge vergeben, obwohl über das Grundwasser-Management – bei dem nachgebessert werden muss – und die Mehrkosten für die Anbindung des Flughafens bereits neue Diskussionen entstanden sind.

Neben dem Verkauf des Wohnportfolios der LBBW im Frühjahr 2012 wurde das neue Stadtquartier Milaneo hinter dem Hauptbahnhof bereits kurz nach Baubeginn veräußert. Zusammen mit dem Verkauf des Postquartiers ergab sich in Stuttgart ein Transaktionsvolumen, das mit rd. 1,4 Mrd. € einen historischen Höchstwert erreichte. Zusätzlich kamen in den zurückliegenden Monaten neue Bauprojekte hinzu. So plant das Siedlungswerk an der Nordbahnhofstraße den Bau von rd. 500 Wohnungen und hat hierzu zwei Areale mit rd. 3 Hektar erworben. Bei diesem Vorhaben kommt erstmals das Stuttgart Innenentwicklungsmodell (SIM) zum Tragen, das den Bau von geförderten Wohnungen vorschreibt.

Bereits begonnen wurde mit dem Bau der Rosenberghöfe auf dem ehemaligen AOK-Areal in der Breitscheidstraße. Auf rd. 1,1 Hektar sollen dort für 120 Mio. € ca. 11.000 m² Bürofläche und 150 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Ebenfalls begonnen wurde mit dem City-Gate beim Hauptbahnhof, das rd. 15.600 m² an Büroflächen bieten wird.

Trotz dieser Vielzahl an neuen Projekten deckten die Neubautätigkeiten insbesondere im Wohnbereich auch in 2012 bei Weitem nicht die Nachfrage. So wurden 2011 nur rd. 1.250 Wohnungen fertiggestellt. Dem standen – bei einem seit 2006 jährlichen Bevölkerungswachstum von jährlich rd. 3 % – 3.700 neue Haushalte gegenüber.

Dabei verteuerten sich die Preise im Eigentumssegment auf Jahressicht mit 7 % sogar stärker als die Mieten. Im Mittel bewegten sich die Preise für die Baualtersgruppe 1920-1945 bei 1.850 €/m² und stiegen in der Klasse 1946-1960 auf zuletzt 1.920 €/m², bzw. in der Klasse 1961-1975 auf 1.930 €/m². In der Gruppe der in den Jahren 1976-1990 fertiggestellten Objekte betrug der Mittelwert 2.260 €/m², während für Objekte in der Baualtersklasse 1991 – 2005 im Durchschnitt bis 2.630 €/m² zu bezahlen waren. Für die nahe Zukunft wird dieser Trend anhalten.

Bevorzugte Wohnquartiere blieben die Innenstadtbezirke sowie der Süden und der Westen, wobei in den Innenstadtbezirken die Haushalte zu 60 % von nur einer Person bewohnt werden. Die Leerstandsquote lag zum Ende des Berichtsjahres 2011/2012 bei 1,8 % und ist damit nicht relevant für den Mietmarkt.

Als Folge des knappen Angebots an Wohnraum sind auch die Angebotsmieten in Stuttgart weiter gestiegen. Diese erhöhten sich im 1. Halbjahr 2012 im Mittel auf 9,85 €/m² und sind damit auf Jahressicht in Stuttgart um fast 5 % gestiegen. Die höchsten Steigerungen verzeichneten die Innenstadtbezirke, in denen mit durchschnittlich fast 11,00 €/m² auch absolut bereits die höchsten Mieten erzielt wurden. Überdurchschnittlich verteuerten sich dabei die Innenbezirke im Nord-Westen, Nord-Osten und im Osten Stuttgarts. Die Spitzenmieten bewegen sich zwischenzeitlich bei 16,00 €/m². Das Spitzenniveau mit fast 15,00 €/m² im Nord-Westen und Süden zeigt, wie begehrt diese Stadtteile sind. Die teuersten Wohnungen wurden in der Baualtersklasse ab 2006 im Mittel mit 11,60 €/m² ange-

boten. Altbauten im Süden kosteten mit 11,65 €/m² durchschnittlich sogar noch etwas mehr. Die Preisuntergrenze lag zuletzt bei 8,00 €/m² für Altbauten in Stuttgarts Norden, wobei für diese Objekte deutliche qualitative Abstriche in Kauf genommen werden müssen.

Der Büovermietungsmarkt in Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen verzeichnet bis 30. 9. 2012 einen Flächenumsatz von ca. 151.000 m². Im Vergleich zum Rekordjahr 2011 ist das ein Rückgang von 30 %, der allerdings auch auf das Fehlen von Großdeals zurückzuführen ist. Nachfrageschwerpunkt waren Flächen bis 500 m², für die auch ein stabiles Niveau bei den Abschlüssen festzustellen war, auch wenn Entscheidungswege länger und vermehrt günstige Flächen nachgefragt wurden. 63 % des Flächenumsatzes entfielen auf die City und die Innenstadt und wurden geprägt von Anmietungen im Bülow Carré und den Pariser Höfen. Ca. 42 % der Gesamtfläche wurden mit einem Mietpreis zwischen 10,01 bis 12,50 €/m² im Monat vermietet. Die Spitzenmiete stieg auf 19,80 €/m² und die Durchschnittsmiete pendelte sich bei rd. 12,00 €/m² ein.

Unter Berücksichtigung des Fertigstellungsvolumens konnte der Leerstand im Marktgebiet von Stuttgart auf 400.100 m² abgebaut werden. Bei einem Büroflächenbestand von 7,4 Mio. m² verminderte sich die Leerstandsquote auf Ende September 2012 auf 5,4 %. Bis zum Jahresende 2012 wird ein Büroflächenumsatz von rd. 200.000 m² erwartet.

Einzelhandelsimmobilien in Stuttgart erfreuten sich im Berichtszeitraum bei erneut steigenden Spitzenmieten weiter einer stabilen Nachfrage, obwohl die regionale Wirtschaftsleistung trotz des starken Anstiegs selbst 2012 noch nicht wieder ganz das Vorkrisenniveau von 2007 erreichte. Dies dürfte im Wesentlichen auf die günstigen Voraussetzungen im Einzelhandel durch das überdurchschnittliche Wohlstandsniveau in der Schwabenmetropole zurückzuführen sein, die den Standort durch einen hohen Wert an Kaufkraft und Zentralität zu einem dauerhaft attraktiven Standort für nationale und internationale Filialisten und für Markenshops machen. Die Folge ist eine anhaltend gute Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1-a-Lagen durch diese Nachfrager, zum Nachteil der noch relativ zahlreich vorhandenen inhabergeführten Geschäfte, die dadurch auch in Stuttgart nach und nach ver-

drängt werden. Untermuert wird das durch die weiteren großflächigen Einzelhandelsprojektentwicklungen. Zu diesen gehören das Einkaufszentrum Milaneo, das Gerber sowie das Dorotheenquartier. Die Einzelhandelsflächen werden durch diese Neuprojekte bis 2016 von aktuell 911.000 m² auf über 1 Mio. m² steigen und damit Stuttgart auch in der Zukunft als Einzelhandelsstandort in der Region festigen. Allerdings ist zu befürchten, dass die neuen Flächen zu einer Umsatzumverteilung führen werden, unter der die Randlagen um die Königstraße herum leiden werden.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Die Immobilienaktivitäten des Dinkelacker-Konzerns werden durch die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG sowie die Beteiligungen an der Cäcilienpark am Neckar GbR und der Wilhelmsbau AG bestimmt. Die Dinkelacker AG ist seit dem 3. 9. 2012 im Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart notiert, womit die Bilanzierung nach IFRS entfallen ist.

Die Aktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr waren wiederum von Maßnahmen zum Leerstandsabbau und von Investitionen geprägt.

Die Leerstände in den Bürogebäuden in Stuttgart konnten beseitigt werden. Sowohl in der Friedrich-List-Straße in Leinfelden-Echterdingen als auch im Gebäude Königstr. 76/Rotebühlplatz 1 erreichten wir im Laufe des Geschäftsjahres Vollvermietung.

Für unser Wohn- und Geschäftshaus in Heilbronn suchen wir auf der Grundlage der erstellten Projektstudie nach einem für uns rentablen Verwertungskonzept. Nachdem die ursprünglich konzipierte Projektentwicklung durch die Absage eines neuen Ankermieters aus dem Einzelhandel nicht realisiert werden konnte, ziehen wir auch die Möglichkeit in Betracht, das Grundstück an einen Investor zu veräußern.

Im Stuttgarter Westen erwarben wir Anfang April ein Wohngebäude mit 10 Wohnungen von der Städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG. In diesem Gebäude bietet das Dachgeschoss Ausbaureserve für zwei Wohnungen. Der Bauantrag

wurde von uns entsprechend gestellt. Wir rechnen mit dem Baubeginn im Mai nächsten Jahres. Im Gegenzug haben wir an die Stadt Stuttgart an der Ecke Talstraße/Rotenbergstraße ein Einfamilienhaus und zwei alte Gaststättengebäude im Rahmen des Projektes Stuttgart 24 veräußert.

In der Landhausstraße wurden der Ausbau des Dachgeschosses und die Modernisierung des Hauses insgesamt im Frühjahr 2012 abgeschlossen und damit zwei zusätzliche Wohnungen geschaffen. Abgeschlossen wurde auch der Umbau einer ehemaligen Gaststätte in der Vaihinger Straße in Möhringen in Büroräume. Diese Räume konnten im Januar an die Stadt Stuttgart als Mieter übergeben werden. Komplett umgesetzt wurde der Umbau einer Gaststätte in zwei Wohnungen im Stuttgarter Osten. Auch diese konnten zum Ende des Geschäftsjahres von den neuen Mietern bezogen werden. In unserem Wohnhaus in der Breitscheidstraße, das unmittelbar an das von der SWSG erworbene Wohngebäude anschließt, haben wir die geplante Komplettsanierung im Berichtszeitraum erfolgreich abgeschlossen. Die Sanierung umfasste neben einem Vollwärmeschutz und dem Einbau einer Zentralheizung auch den Anbau von Balkonen. Ergänzt wird die Maßnahme im neuen Geschäftsjahr noch durch den Ausbau des Dachgeschosses, in dem eine zusätzliche Wohnung geschaffen werden kann.

Ein weiterer Schwerpunkt war im abgelaufenen Geschäftsjahr die Komplettsanierung unseres Geschäftshauses in der Hirschstraße. Nach einem Wechsel des gastronomischen Angebots im Untergeschoss im Vorjahr haben wir jetzt die Fassade erneuert und die Einzelhandelsflächen sowie die Büroetagen modernisiert. In diesem Zusammenhang konnten auch die bisher von Schlecker genutzten Verkaufsräume mit einem neuen attraktiven Sportartikelhändler belegt werden. Erfolgreich verlief ebenfalls die kurzfristige Anschlussvermietung einer Schleckerfiliale in Stuttgart-Zuffenhausen. Dagegen wird die Anschlussnutzung einer letzten Schleckerfiliale in Denkendorf schwierig. Es handelt sich um eine der ersten Filialen mit angegliederter Metzgerei, die Schlecker eröffnet hatte. Diese sollte ursprünglich auch weitergeführt werden, der Mietvertrag wurde dann aber auch im Rahmen des Insolvenzverfahrens gekündigt.

Das Planungsstadium erfolgreich abgeschlossen wurde in der Christophstraße. Dort werden jetzt im neuen Geschäftsjahr

nicht mehr zeitgemäße Büroräume in Wohnräume umgebaut. Ebenso liegt zwischenzeitlich die Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses in der Schwabstraße vor. Mit diesen Arbeiten werden wir im neuen Jahr beginnen, wenn alle Dachkammern von den Mietern geräumt sind. Im neuen Jahr rechnen wir ebenfalls mit dem Baubeginn für ein neues Wohnhaus als Ersatz für zwei alte Bestandsobjekte. Hier läuft derzeit die Umsetzung der Mieter, die bis Ende November abgeschlossen sein sollte. Durch den Neubau werden wir anstelle der bisher vorhandenen sechs Wohnungen 22 neue Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit erhalten.

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

Bei der Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, verlief die Entwicklung im Berichtsjahr ebenfalls sehr erfreulich. Die Immobiliennachfrage führte zu einem weiteren Abverkauf von fertigen Einheiten. Hier konnten insgesamt vier Wohneinheiten verkauft werden. Damit stehen noch eine Gewerbeeinheit sowie vier Einheiten, die im Rahmen eines Wohnrechts überlassen sind, im Eigentum der GbR.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2011 bei rd. T€ 1.048 (Vorjahr T€ 874) und damit um rd. 20 % über dem Vorjahreswert.

Mit der Entwicklung im Berichtsjahr sind wir insgesamt sehr zufrieden. Die stabile Nachfrage hat zu einem weiteren Abbau des Leerstandes geführt. Die Leerstandsquote beträgt zum 30. 9. 2012 0,2 % (Vorjahr 1,9 %). Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist weiter stark. Bei Mieterwechseln kann daher eine angemessene Anpassung der Miete unter Berücksichtigung unserer Investitionen erreicht werden. So konnte die durchschnittliche Wohnungsmiete bei Neuvermietungen von 10,55 €/m² auf 10,86 €/m² im Monat angehoben werden.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2011/2012 sind wir zufrieden. Das stabile Marktumfeld in Stuttgart hat – trotz Schwächen bei der Büroflächennachfrage – dazu beigetragen, dass sich die Dinkelacker AG gut behaupten konnte.

Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 2.396 in Sachanlagen investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in Sachanlagen auf T€ 4.729.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 267. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen auf T€ 2.260.

Die Neuinvestitionen wurden aus laufenden Zahlungsmittelzuflüssen und Zahlungsmittelbeständen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 10.527 (Vj. T€ 17.733).

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme hat sich erhöht und liegt bei 14,7 %. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 42.576 (Vj. T€ 42.594) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 33.575), 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 beträgt 77,4 % (Vj. 75,4 %). Der leichte nominale Rückgang entspricht dem Jahresergebnis abzüglich der erfolgten Ausschüttung.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG haben sich im Berichtsjahr auf T€ 4.705 erhöht (Vj. T€ 4.439). Dies resultiert im Wesentlichen noch aus der im Vorjahr vorgenommenen Übertragung von Tochtergesellschaften auf die Dinkelacker AG.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.220 auf T€ 2.018 angestiegen. Wesentliche Ursache hierfür waren Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 913 (Vj. T€ 159) sowie aus Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 520 (Vj. T€ 390). Ferner ergaben sich Buchgewinne aus dem Abgang von Sachanlagen in Höhe von T€ 335 (Vj. T€ 4).

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 149 zurückgegangen. Dies war im Wesentlichen auf einen Rückgang bei den Aufwendungen für Altersversorgung zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 46 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 304 auf T€ 1.868 angestiegen. Die darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen für eigene Anwesen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 247 auf T€ 664.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 6.386 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 997 zurückgegangen und betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 2.812), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 328), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.178), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG (T€ 1.723) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 345).

Außerordentliche Aufwendungen ergaben sich aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen aus geänderten Bewertungsvorschriften nach BilMoG in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 173).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.351 (Vj. T€ 1.244). Hierin sind Steuernachzahlungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 28 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 7.455 (Vj. T€ 7.530). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 7.613.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen € 26,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie (Vj. € 26,00).

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich insbesondere aus der Bildung und Auflösung von Rückstellungen für allgemeine Risikovorsorge.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist bedingt durch Investitionen in Immobilien von 77,5 % auf 82,5 % angestiegen.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und beträgt nun 74,2 % (Vj. 72,6 %).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 633 (Vj. T€ 733) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.596 (Vj. T€ 1.580). Die Reduzierung bei der Cäcilienpark am Neckar GbR resultiert aus einer Kapitalrückzahlung in Höhe von T€ 100.

Die Umsatzerlöse sind im Berichtsjahr auf T€ 14.889 (Vj. T€ 14.057) angestiegen. Neben dem Erwerb eines Objektes im Berichtsjahr wirkten sich hier noch zwei im Laufe des Vorjahres neu hinzuerworbene Objekte aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 628 auf T€ 2.607 zurückgegangen. Wesentliche Ursachen hierfür waren im Vorjahr vorgenommene Zuschreibungen bei Immobilien sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Abschreibungen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen von T€ 2.187 auf T€ 2.260 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.078 auf T€ 5.618 angestiegen. Wesentliche Ursachen waren gestiegene Aufwendungen für Instandhaltungen, Hausbewirtschaftung und Risikovorsorge.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern liegt mit T€ 8.411 unter dem Vorjahresergebnis von T€ 9.910, welches jedoch durch Sondereffekte im Bereich der Immobilienbewertung beeinflusst war.

Der Ertragsteueraufwand ist um T€ 1.671 auf T€ 1.458 zurückgegangen. Wesentliche Ursache hierfür war ein Rückgang bei den Gewerbesteueraufwendungen.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt T€ 6.267 (Vj. T€ 6.096).

Personal

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dinkelacker AG für ihren Einsatz und die Motivation, die sie im abgelaufenen Geschäftsjahr gezeigt haben. Sie haben mit ihrem Engagement auch in diesem Jahr ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens und unseres Konzerns beigetragen.

Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement im Immobilienbereich handhaben wir 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 bemüht uns von einzelnen schwächeren Objekten zu trennen.

Unsere Chancen sehen wir durch eine verstärkte Präsenz am Stuttgarter Markt, der auch bei einer nachlassenden Konjunktur aufgrund seiner Wirtschaftskraft und dem positiven Wan-

derungssaldo der Einwohner auf lange Sicht durch eine starke Wohnungsnachfrage geprägt ist. Das sorgt für stabile Erträge und eröffnet uns Möglichkeiten, durch gezielte Investitionen das Portfolio zu vergrößern und die Ertragskraft weiter zu verstärken.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen und Kursen auf. Um Risiken zu minimieren, werden verfügbare Mittel zur Investition in konservative Anlagen wie z. B. Festgelder und Anleihen verwendet. Der Großteil der Geldanlagen ist in Festgelder bei verschiedenen inländischen Kreditinstituten jeweils innerhalb der Grenzen von Einlagensicherungsfonds angelegt. Anlagen in Inhaberschuldverschreibungen bestehen in begrenztem Umfang. Zinsänderungsrisiken bei längerfristigen Anlagen werden vom Vorstand laufend überwacht.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess gewährleisten, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt und so in die externe 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. Hierzu analysieren wir kontinuierlich Gesetze, die anzuwendenden Rechnungslegungsstandards sowie andere Verlautbarungen im Hinblick auf ihre Relevanz und ihre Auswirkungen für den Jahres- und Konzernabschluss.

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

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet. Jedoch kann ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das angemessen und funktionsfähig implementiert ist, keine absolute Sicherheit zur Identifikation und Steuerung der Risiken garantieren.

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

Nachtragsbericht

Wir stehen derzeit in Verhandlungen über den Kauf eines Wohnungsportfolios mit 152 Wohneinheiten verteilt über mehrere Objekte in Stuttgart. Die Beurkundung steht unmittelbar bevor.

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

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffend, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, mit 70,13 % und Herr Wolfgang Dinkelacker mit 25,39 % beteiligt (Angabe jeweils zum 3. April 2012).

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen bei der Gesellschaft nicht.

Arbeitnehmer der Gesellschaft sind nicht derart am Kapital beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfindet. Eine private Beteiligung von Arbeitnehmern an der Gesellschaft ist grundsätzlich möglich, aufgrund der Eigenschaft der Inhaberaktien jedoch nicht bekannt.

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.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, liegen nicht vor.

Ausblick

Auch wenn die Konjunktur aktuell nur ein durchwachsendes Bild abgibt und zum Jahresende mit hoher Wahrscheinlichkeit eine weitere Eintrübung stattfinden könnte, wirken die vorteilhaften Zinskonditionen für den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt ausgesprochen belebend. Die anhaltend kräftige Nachfrage treibt nicht nur die Häuserpreise, sondern sorgt für Schwung in der ganzen Sparte. Dies trifft in besonderem Maße für Stuttgart zu.

So sieht auch Jones Lang LaSalle den Stuttgarter Mietwohnungsmarkt auf der Wohnimmobilienuhr in seiner Halbjahres-

bilanz in einer Phase des beschleunigten Mietpreiswachstums. Wir werden daher unser Portfolio weiter mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickeln. Dazu gehören gezielte Zukäufe und Modernisierungen.

Daneben bleibt selbstverständlich vorrangiges Ziel, den gewerblichen Bereich durch die langfristige vertragliche Bindung der Bestandsmieter auf dem derzeitigen guten Niveau zu erhalten.

Wir erwarten daher trotz einer evtl. konjunkturellen Eintrübung in Deutschland für das laufende Geschäftsjahr 2012/2013 ein weiterhin stabiles Ergebnis. Für das Geschäftsjahr 2013/2014 erwarten wir aus heutiger Sicht ebenfalls einen planmäßigen Verlauf mit nur geringfügigen Veränderungen der operativen Erträge und Aufwendungen.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2011/2012 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 28. November 2012

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2012

AKTIVA	T€	T€	30. 9. 2012 T€	30. 9. 2011 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte		35		15
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.200			9.102
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130			144
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>21</u>			<u>6</u>
		11.351		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	42.576			42.594
2. Beteiligungen	208			308
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228			1.214
4. Sonstige Ausleihungen	<u>21</u>			<u>23</u>
		<u>44.033</u>	55.419	<u>53.406</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		32		<u>28</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97			81
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.782			6.244
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.496</u>			<u>2.087</u>
		11.375		<u>8.412</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>10.407</u>	21.814	<u>17.682</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			<u>64</u>	<u>64</u>
			<u>77.297</u>	<u>79.592</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2012 T€	30. 9. 2011 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	43.806		43.806
IV. Bilanzgewinn	<u>7.613</u>	59.862	<u>7.728</u>
			<u>59.977</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.353		16.154
2. Steuerrückstellungen	286		303
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.373</u>		<u>2.314</u>
		17.012	<u>18.771</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252		117
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0		18
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>166</u>		<u>669</u>
		418	<u>804</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5	<u>40</u>
		<u>77.297</u>	<u>79.592</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2011 bis zum 30. 9. 2012

	T€	T€	2011/2012 T€	2010/2011 T€
1. Umsatzerlöse			4.705	4.439
2. Sonstige betriebliche Erträge			2.018	798
			<u>6.723</u>	<u>5.237</u>
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	12			10
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	815			834
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	595			725
– davon für Altersversorgung T€ 463 (Vj. T€ 594) –				
		1.422		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-				
gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		267		221
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.868	3.557	3.354
			<u>3.166</u>	<u>1.883</u>
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0			.
8. Erträge aus Beteiligungen	6.386			7.383
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 6.041 (Vj. T€ 7.383) –				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	538			456
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 264 (Vj. T€ 180) –				
		6.924		7.839
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0		14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		927		987
– davon an verbundene Unternehmen T€ 13 (Vj. T€ 78) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 910 (Vj. T€ 904) –				
			5.997	6.838
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>9.163</u>	<u>8.721</u>
13. Außerordentliche Erträge		0		384
– davon Erträge aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs.1 bis 5 EGHGB				
(Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 0 (Vj. T€ 0) –				
14. Außerordentliche Aufwendungen		191		173
– davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs.1 bis 5				
EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 191 (Vj. T€ 173) –				
15. Außerordentliches Ergebnis			- 191	211
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.351		1.244
17. Sonstige Steuern		166		158
			<u>1.517</u>	<u>1.402</u>
18. Jahresüberschuss			7.455	7.530
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			158	198
20. Bilanzgewinn			<u>7.613</u>	<u>7.728</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2011/2012

Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. 10. 2011 bis 30. 9. 2012 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten erstmals die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse 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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer bei

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

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

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

Finanzanlagen

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 5,07 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (Vj. 5,13 %) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0 % berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % berücksichtigt.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren verteilt.

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	10.615	3.053
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	33.575	1.723
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.178
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	516	328
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ¹⁾	32,9 ²⁾	7.374	1.048
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	900	1.036

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2011
²⁾ mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über Kö 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Versicherungsdienst Süd GmbH, Stuttgart, wurde im Berichtsjahr auf die Dinkelacker AG verschmolzen. Aus der Verschmelzung ergab sich keine wesentliche Auswirkung auf den vorliegenden Jahresabschluss.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Wertpapiere des Anlagevermögens enthalten im Wesentlichen Inhaberschuldverschreibungen mit einer Restlaufzeit von 2 Monaten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 1.735 (Vj. T€ 2.024).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 1.385 (Vj. T€ 1.683) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. 9. 2012 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2011	7.728
Dividende für 2010/2011	- 7.570
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	158
Jahresüberschuss 2011/2012	7.455
Bilanzgewinn am 30. 9. 2012	7.613

Der Posten Andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 43.806 ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.485.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken aus dem Verkauf der Anteile an der Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für Personalaufwand.

Verbindlichkeiten

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 28 (Vj. T€ 469) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 130 (Vj. T€ 160) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 71 (Vj. T€ 544) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 57 (Vj. T€ 78) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 38 (Vj. T€ 47) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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 Miet-, Leasing- und Kaufverträgen.

	30. 9. 2012 T€	30. 9. 2011 T€
Bürgschaftsverpflichtungen	8	8
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	125	93

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.705 (Vj. T€ 4.439) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind enthalten:

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	913	159
Gewinne aus Anlageabgängen	335	4
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	520	390
Zuschreibungen auf Wertpapiere des Anlagevermögens	14	0
Versicherungsentschädigungen	3	16

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 463 (Vj. T€ 594).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Instandhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie die Verwaltungsaufwendungen.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten in Höhe von T€ 6.041 Erträge von verbundenen Unternehmen (Vj. T€ 7.383).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Darin enthalten sind solche aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 264 (Vj. T€ 180).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Darin enthalten sind solche an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 13 (Vj. T€ 78). Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von T€ 910 (Vj. T€ 904).

Außerordentliche Erträge

Der außerordentliche Ertrag im Vorjahr (T€ 384) resultierte aus Umstrukturierungen im Dinkelacker-Konzern.

Außerordentliche Aufwendungen

Der außerordentliche Aufwand resultiert wie im Vorjahr aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen.

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 28 enthalten.

Sonstige Angaben

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€ 493 (Vj. T€ 467).

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 Rückstellungen in Höhe von T€ 5.021 (Vj. T€ 5.122).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 280 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Organe

Aufsichtsrat

Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart
(Vorsitzender)

Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

Mitglied des Beirates der

- Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart
- Mauritius Brauerei GmbH, Zwickau

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

(stellvertretender Vorsitzender)

ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH, München
- Löwenbräu AG, München

Aufsichtsrats-, Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG
(stv. Vorsitzender), München
- Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München

Arbeitnehmervertreter

Melitta Henzler, Nürtingen
Kfm. Angestellte

Vorstand

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

Honorare für Leistungen des Abschlussprüfers

Auf eine Angabe nach § 285 Nr. 17 HGB wird verzichtet, da das Honorar des Abschlussprüfers im Konzernabschluss der Dinkelacker AG angegeben wird.

Wiedergabe der Mitteilungen gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Im Folgenden wird der veröffentlichte Inhalt von Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG wiedergegeben:

Herr Wolfgang Dinkelacker, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. 5. 2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Dinkelacker AG, Stuttgart, Deutschland, ISIN DE0005538300, WKN: 553830 am 5. 5. 2010 die Schwelle von 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 95,01 % (das entspricht 285.038 Stimmrechten) betragen hat. 69,75 % der Stimmrechte (das entspricht 209.258 Stimmrechten) sind Herrn Dinkelacker gemäß § 22 Absatz 2 WpHG von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA zuzurechnen.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. 5. 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Dinkelacker AG, Stuttgart, Deutschland, ISIN DE0005538300, WKN: 553830 am 5. 5. 2010 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 95,01 % (das entspricht 285.038 Stimmrechten) betragen hat. 25,26 % der Stimmrechte (das entspricht 75.780 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Absatz 2 WpHG von Herrn Wolfgang Dinkelacker zuzurechnen.

Identische Erklärungen haben als gemeinsam handelnde Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG am 8. 6. 2010 die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, Hauptgesellschafterin der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, die Gabriel Sedlmayr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, Alleingesellschafterin der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, die Gabriel Sedlmayr

Verwaltungs GmbH, München, Geschäftsführerin der Sedlmayr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, sowie die Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München, geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, abgegeben.

Angaben gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 14 HGB

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011/2012 in Höhe von € 7.613.150,53 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 28. November 2012

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben

in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 30. November 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2011 bis zum 30. 9. 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2012 T€
	1. 10. 2011 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	43	21	0	1	63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.818	2.335	3	102	30.054
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	349	43	0	77	315
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6	18	- 3	0	21
	28.173	2.396	0	179	30.390
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	42.594	0	0	18 ¹⁾	42.576
2. Beteiligungen	308	0	0	100	208
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228	0	0	0	1.228
4. Sonstige Ausleihungen	23	0	0	2	21
	44.153	0	0	120	44.033
	72.369	2.417	0	300	74.486

¹⁾ Verschmelzung Versicherungsdienst Süd GmbH.

01. 10. 2011	Abschreibungen			30. 09. 2012	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen		30. 09. 2012	30. 09. 2011
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
28	1	1	0	28	35	15
18.716	224	86	0	18.854	11.200	9.102
205	40	60	0	185	130	144
0	0	0	0	0	21	6
18.921	264	146	0	19.039	11.351	9.252
0	0	0	0	0	42.576	42.594
0	0	0	0	0	208	308
14	0	0	14	0	1.228	1.214
0	0	0	0	0	21	23
14	0	0	14	0	44.033	44.139
18.963	265	147	14	19.067	55.419	53.406

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2012

AKTIVA	T€	30. 9. 2012 T€	30. 9. 2011 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		35	16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	89.370		84.428
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130		144
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	168		2.898
		89.668	87.470
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0		18
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.229		2.313
3. Beteiligungen	8		8
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228		1.214
5. Sonstige Ausleihungen	68		77
		3.533	3.630
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		66	51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175		181
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.607		2.226
		3.782	2.407
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.527	17.733
C. Rechnungsabgrenzungsposten		245	265
D. Aktive latente Steuern		907	1.351
		108.763	112.923

PASSIVA	T€	30. 9. 2012 T€	30. 9. 2011 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7800		7800
2. ./.. Nennbetrag eigener Anteile	<u>- 230</u>	7570	<u>- 230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		64.609	65.817
IV. Konzernbilanzgewinn		7613	7728
V. Anteile in Fremdbesitz		<u>20</u>	<u>26</u>
		80.686	82.015
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	15.353		16.154
2. Steuerrückstellungen	286		828
3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.992</u>		<u>2.324</u>
		18.631	19.306
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302		423
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0		18
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>247</u>		<u>1.871</u>
		549	2.312
D. Rechnungsabgrenzungsposten		21	71
E. Passive latente Steuern		8.876	9.219
		<u>108.763</u>	<u>112.923</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2011 bis zum 30. 9. 2012

	T€	2011/2012 T€	2010/2011 T€
1. Umsatzerlöse	14.889		14.057
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.607</u>		<u>3.235</u>
		17.496	17.292
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		12	12
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	815		834
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>595</u>		<u>781</u>
		1.410	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.260		2.187
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.618</u>		<u>3.540</u>
		7.878	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	690		541
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0		.
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	438		438
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0		14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>913</u>		<u>993</u>
		<u>215</u>	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.411	9.910
13. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)		191	191
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.458		3.129
15. Sonstige Steuern	<u>495</u>		<u>494</u>
		<u>1.953</u>	
16. Konzernjahresüberschuss		6.267	6.096
17. Konzernergebnisvortrag		158	198
18. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		1.208	1.460
19. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 20</u>	<u>- 26</u>
20. Konzernbilanzgewinn		<u>7.613</u>	<u>7.728</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	6.458	6.287
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	84	509
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.246	2.187
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 866	- 1.882
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 263	- 52
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 440	- 1
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	- 296	406
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 1.795	671
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.128	8.125
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3	1.104
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.750	- 6.478
Auszahlungen (-) aus Darlehensbegebung	0	- 25
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	9	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.738	- 5.390
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 7.570	- 7.278
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 26	- 22
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.596	- 7.300
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	- 7.206	- 4.565
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.733	22.298
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.527	17.733
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	10.527	17.733
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.527	17.733

DINKELACKER AG, STUTTGART ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2011 bis zum 30. 9. 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2012 T€
	1. 10. 2011 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	43	21	0	1	63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	123.331	4.590	2.826	411	130.336
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	349	43	0	77	315
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.898	96	- 2.826	0	168
	126.578	4.729	0	488	130.819
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18	0	0	18 ¹⁾	0
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.313	690	0	774 ²⁾	2.229
3. Beteiligungen	8	0	0	0	8
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228	0	0	0	1.228
5. Sonstige Ausleihungen	77	0	0	9	68
	3.644	690	0	801	3.533
	130.265	5.440	0	1.290	134.415

¹⁾ Verschmelzung Versicherungsdienst Süd GmbH.

²⁾ Davon vereinnahmte Gewinne T€ 674.

01. 10. 2011	Abschreibungen			30. 09. 2012	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen		30. 09. 2012	30. 09. 2011
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
27	2	1	0	28	35	16
38.903	2.218	155	0	40.966	89.370	84.428
205	40	60	0	185	130	144
0	0	0	0	0	168	2.898
39.108	2.258	215	0	41.151	89.668	87.470
0	0	0	0	0	0	18
0	0	0	0	0	2.229	2.313
0	0	0	0	0	8	8
14	0	0	14	0	1.228	1.214
0	0	0	0	0	68	77
14	0	0	14	0	3.533	3.630
39.149	2.260	216	14	41.179	93.236	91.116

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital
	T€	T€	T€	T€
30. 9. 2010	7.800	874	67.047	7.476
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 1.460	1.460
Verrechnung eigener Anteile	- 230	0	230	0
Ausschüttungen	0	0	0	- 7.278
	- 230	0	- 1.230	- 5.818
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	6.070
30. 9. 2011	7.570	874	65.817	7.728
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 1.208	1.208
Ausschüttungen	0	0	0	- 7.570
	0	0	- 1.208	- 6.362
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	6.247
30. 9. 2012	7.570	874	64.609	7.613

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile, die nicht zur Einbeziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
T€	T€	T€	Minderheiten- kapital T€	T€
83.197	4.921	88.118	22	88.140
0	0	0	0	0
0	- 4.921	- 4.921	0	- 4.921
- 7.278	0	- 7.278	- 22	- 7.300
- 7.278	- 4.921	- 12.199	- 22	- 12.221
6.070	0	6.070	26	6.096
81.989	0	81.989	26	82.015
0	0	0	0	0
- 7.570	0	- 7.570	- 26	- 7.596
- 7.570	0	- 7.570	- 26	- 7.596
6.247	0	6.247	20	6.267
80.666	0	80.666	20	80.686

KONZERNANHANG 2011/2012

(A) Allgemeine Hinweise

Die Dinkelacker AG hat im Vorjahr den Konzernabschluss zum 30. 9. 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Durch den Wechsel des Börsensegments der Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0005538300) in Stuttgart vom regulierten Markt in das Handelssegment Freiverkehr Plus im Freiverkehr und der damit nicht mehr gegebenen Kapitalmarktorientierung im Sinne des Handelsgesetzbuchs entfiel die Verpflichtung für die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS. Der vorliegende Konzernabschluss wurde – in Fortentwicklung des letztmalig für das Berichtsjahr 2004/2005 erstellten Konzernabschlusses nach HGB – einschließlich der Vorjahresangaben gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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

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

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

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

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

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.

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 Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die unverändert zur Vergleichsperiode 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.

Die Jahresabschlüsse der assoziierten Unternehmen wurden nicht an die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angepasst.

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

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

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 5,07 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (Vj. 5,13 %) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0 % (Vj. 2,0 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren verteilt.

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 Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Im Vorjahr wurden Wertaufholungen in Höhe von T€ 968 erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen wurden.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2012 beträgt T€ 1.596 (Vj. T€ 1.580).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2012 beträgt T€ 633 (Vj. T€ 733).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von T€ 1.387 (Vj. T€ 1.686) 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 für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 269 (Vj. T€ 266), für sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 349 (Vj. T€ 624) sowie aus latenten Steueransprüchen auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 289 (Vj. T€ 461). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt, auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge ein Steuersatz von 14,7 % (Vj. 14,7 %).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der 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 2004/2005 zugegangen.

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2010/2011 in Höhe von € 7.727.548,74 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 3. April 2012 eine Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 7.569.510,00 (Vj. € 7.278.375,00). Der Restbetrag in Höhe von € 158.038,74 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat beschlossen, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von € 7.613.150,53 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag in Höhe von € 43.640,53 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.485 (Vj. T€ 2.677).

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 1.575) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 130 (Vj. T€ 160) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 152 (Vj. T€ 1.745) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 57 (Vj. T€ 78) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 38 (Vj. T€ 47) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze für Sachanlagen in Höhe von T€ 8.866 (Vj. T€ 9.208) sowie für Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von T€ 10 (Vj. T€ 11). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Haftungsverhältnissen bestehen kurzfristige Eventualschulden in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 16). Diese betreffen die anteiligen Haftungsverpflichtungen eines assoziierten Unternehmens aus einer Bürgschaft in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 8) sowie noch nicht eingeforderte ausstehende Einlagen aus Beteiligungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 8). Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen wird nicht gerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus abgeschlossenen Miet- und Leasing- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 125 (Vj. T€ 93). Hiervon sind T€ 67 (Vj. T€ 54) innerhalb eines Jahres, T€ 58 (Vj. T€ 39) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2013 und 2016.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	12.704	12.111
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.056	1.901
Sonstige Umsatzerlöse	129	45
Miet- und Pächterlöse	14.889	14.057

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	915	1.304
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	0	968
Gewinne aus Anlageabgängen	457	4
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	520	563
Erträge aus Schadensersatzleistungen	555	0
Zuschreibungen auf Wertpapiere des Anlagevermögens	14	12

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allem Aufwendungen für Instandhaltung, Hausbewirtschaftung und Verwaltung sowie sonstige Aufwendungen enthalten.

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 463 (Vj. T€ 650).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind Zinsen von nahestehenden Unternehmen in Höhe von T€ 165 (Vj. T€ 74) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von T€ 910 (Vj. T€ 904).

Außerordentliches Ergebnis

Aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen ergab sich ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 191).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 101 (Vj. T€ 284) enthalten.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Veränderungen des Finanzmittelbestandes aus den drei Bereichen laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit dar.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ zusammen.

Ertragsteuern wurden in Höhe von T€ 3.022 (Vj. T€ 949), Zinsen wurden in Höhe von T€ 17 (Vj. T€ 3) bezahlt.

Die erstatteten Ertragsteuern lagen im Berichtsjahr bei T€ 76 (Vj. T€ 93), die erhaltenen Zinsen bei T€ 247 (Vj. T€ 362).

Die Veränderungen der Bilanzposten, die für die Entwicklung der Kapitalflussrechnung herangezogen werden, werden um nicht zahlungswirksame Effekte bereinigt. Aus diesem Grund sind die Veränderungen der betreffenden Bilanzposten mit den entsprechenden Werten aus der veröffentlichten Konzernbilanz nicht unmittelbar abstimmbare.

Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Veränderungen der langfristigen Ertragsteuerforderungen, Zinsabgrenzungen sowie um Steuerrückstellungen.

Sonstige Angaben

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€ 493 (Vj. T€ 467).

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€ 5.021 (Vj. T€ 5.122).

Ereignisse nach der Berichtsperiode

Wir stehen derzeit in Verhandlungen über den Kauf eines Wohnungsportfolios mit 152 Wohneinheiten verteilt über mehrere Objekte in Stuttgart. Die Beurkundung steht unmittelbar bevor.

Inanspruchnahme von § 264b HGB

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 elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Prüfungs- und Beratungshonorare

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

	2011/2012
	T€
Abschlussprüfungshonorar	64
Steuerberatungshonorar	32
	96

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

Stuttgart, 28. November 2012

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker AG

Wir haben den von der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 14. Dezember 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg
Wirtschaftsprüfer

ÜBERLEITUNG DER KONZERNBILANZ 30. 9. 2011

Die Auswirkungen aus der Überleitung der Konzernbilanz 30. 9. 2011 nach IFRS zur Bilanzierung nach HGB zeigt die nachstehende Übersicht:

in T€	IFRS 30. 9. 2011	Umglie- derung	Umbe- wertung	HGB 30. 9. 2011
Immaterielle Vermögenswerte	16			<u>16</u> Immaterielle Vermögensgegenstände
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	104.741	-104.741		
Sachanlagen	165	104.741	-17.436	<u>87.470</u> Sachanlagen
		18		18 Anteile an verbundenen Unternehmen
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.546		-1.233	2.313 Anteile an assoziierten Unternehmen
		8		8 Beteiligungen
Ertragsteuerforderungen	1.685	-1.685		
Andere langfristige finanzielle Vermögenswerte	120	-120		
Wertpapiere	1.203	77	-66	1.214 Wertpapiere des Anlagevermögens
Sonstige langfristige Vermögenswerte	75	-75		
		77		<u>77</u> Sonstige Ausleihungen
				<u>3.630</u> Finanzanlagen
Langfristige Vermögenswerte	<u>111.551</u>	<u>-1.700</u>	<u>-18.735</u>	<u>91.116</u> Anlagevermögen
		51		51 Vorräte
		181		181 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	520	-520		
Andere kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.168	-1.944	2	2.226 Sonstige Vermögensgegenstände
Ertragsteuerforderungen	418	-418		
Wertpapiere	77	-77		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.571	4.162		17.733 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
				<u>20.191</u> Umlaufvermögen
		265		<u>265</u> Rechnungsabgrenzungsposten
		2.071	-720	<u>1.351</u> Aktive latente Steuern
Kurzfristige Vermögenswerte	<u>18.754</u>	<u>3.771</u>	<u>-718</u>	
AKTIVA	<u>130.305</u>	<u>2.071</u>	<u>-19.453</u>	<u>112.923</u> AKTIVA

ÜBERLEITUNG DER KONZERNBILANZ

in T€	IFRS 30. 9. 2011	Umglie- derung	Umbe- wertung	HGB 30. 9. 2011
Gezeichnetes Kapital	7.800			7.800 Grundkapital
Kapitalrücklage	874	-230		-230 ./ Nennbetrag eigener Anteile
Gewinnrücklagen	95.719	-7.728	-22.174	874 Kapitalrücklage
		7.728		65.817 Gewinnrücklagen
		26		7.728 Konzernbilanzgewinn
abzüglich eigene Anteile	-5.567	230	5.337	26 Anteile in Fremdbesitz
Eigenkapital	98.826	26	-16.837	82.015 Eigenkapital
Pensionsrückstellungen	18.401	-18.401		
Latente Steuern	7.169	-7.169		
Sonstige Verbindlichkeiten	109	-109		
Langfristige Schulden	25.679	-25.679		
Pensionsrückstellungen	1.845	18.401	-4.092	16.154 Rückstellungen für Pensionen
		828		828 Steuerrückstellungen
		324	2.000	2.324 Sonstige Rückstellungen
Rückstellungen	1.845	19.553	-2.092	19.306 Rückstellungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423			423 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
		18		18 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Ertragsteuerschulden	828	-828		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.704	-330	-503	1.871 Sonstige Verbindlichkeiten
Kurzfristige Schulden	3.955	-1.140	-503	2.312 Verbindlichkeiten
		71		71 Rechnungsabgrenzungsposten
		9.240	-21	9.219 Passive latente Steuern
PASSIVA	130.305	2.071	-19.453	112.923 PASSIVA

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