

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2017/18

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Umsatz	19.206	18.486	18.415	16.311
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	10	10	10
Personalaufwand	2.184	1.733	1.008	3.184
Investitionen	9.607	11.796	4.206	14.566
Bilanzsumme	144.497	137.663	129.719	130.377
Abschreibungen	2.796	2.617	2.617	2.523
Konzerneigenkapital	80.066	80.338	81.035	81.565
Konzernjahresüberschuss	8.494	8.071	8.249	10.681
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.077	8.708	9.317	11.556
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.602	9.600	10.171	7.825
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00

INHALT

Kennzahlen	2
Organe	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern	8
Übersicht Immobilienbestand	9
Lagebericht und Konzernlagebericht	10
Bilanz der Dinkelacker AG	22
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	24
Anhang	25
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	31
Anlagespiegel	34
Konzernbilanz	36
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	38
Kapitalflussrechnung Konzern	39
Konzern-Anlagespiegel	40
Konzern-Eigenkapitalspiegel	42
Konzernanhang	44
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	51

AUFSICHTSRAT

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

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

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

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

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

Mitglied des Beirates der

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

Elias D'Angelo, Heilbronn^{*)} (ab 5. April 2018)
Kfm. Angestellter

Melitta Henzler, Nürtingen^{*)} (bis 5. April 2018)
Kfm. Angestellte

^{*)} Arbeitnehmervertreter/in

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Während des Geschäftsjahres 2017/18 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Er hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Leitung des Unternehmens und die Strategie der Dinkelacker AG im Rahmen seiner Überwachungsfunktion begleitet.

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

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

In der Sitzung vom 23. November 2017 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen berichtet.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 18. Januar 2018 wurde nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Die Sitzung vom 5. April 2018 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 24. Juli 2018 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2018/19 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat zu, die augenblickliche Marktsituation zu nutzen, kleinere, nicht weiter entwickelbare gewerblich genutzte Objekte zu veräußern.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2018 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017/18 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Schwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens im Hinblick auf die getätigten Neuinvestitionen und die Bestandsumgliederung eines Objektes; Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen und der Umsatzerlöse; Prüfung der prognostischen Angaben im Lagebericht. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung

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

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2018, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Der Abschlussprüfer stand zur Erläuterung der Prüfung und des Prüfungsergebnisses während der Aufsichtsratsitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu entscheiden hatte, zur Verfügung. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2018, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Abhängigkeitsbericht

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

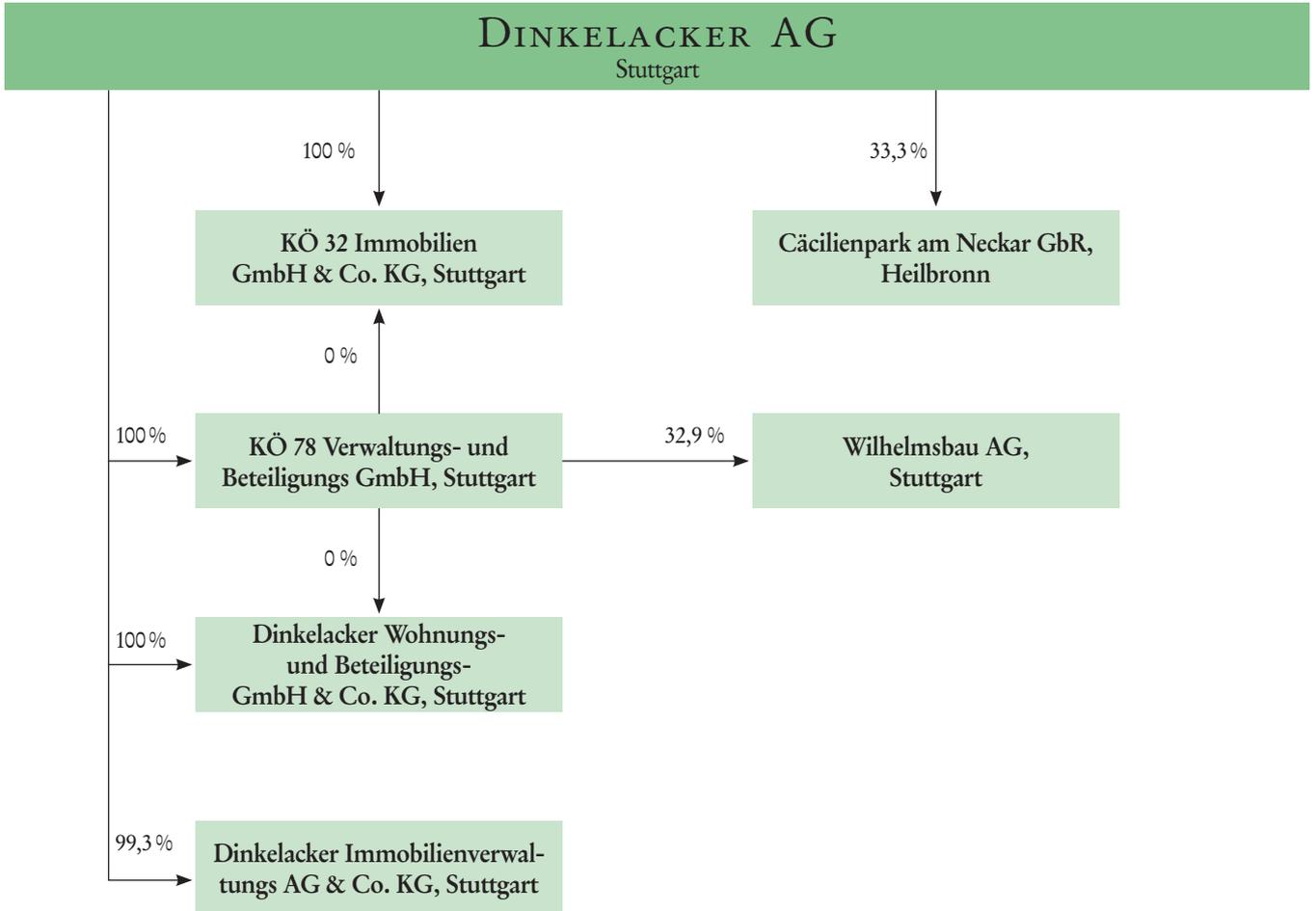
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 17. Januar 2019

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2018

Ort ^{*)}	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Laden- geschäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2017/18 in T€
Stuttgart-Zentrum	21	22	10.902	35.415	21.360	4.088	9.614	352	40.792	8.624
Stuttgart-Ost	12	17	7.995	7.760	209	1.226	6.325		12.415	835
Stuttgart Süd	24	34	27.500	26.476	4.813	1.059	20.342	263	44.969	3.285
Stuttgart Nord	10	15	6.519	9.071	2.915	270	5.716	170	14.145	1.213
Stuttgart West	10	16	7.523	13.813	1.790	886	10.516	621	17.543	1.909
Esslingen	2	2	1.301	1.451	374	788	290		1.518	175
Heilbronn	1	1	534	1.130			1.130		352	58
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.549	218
sonstige Standorte	3	3	1.807	1.726	147	279	1.300		3.782	160
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	2		12.746						3	2
Summen	87	112	78.544	99.756	32.218	8.746	57.387	1.406	138.068	16.479

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS 2017/18

Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach die Aktivitäten der Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen. Ziel ist, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Strukturierung des Bestandes weiterzuentwickeln und den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie, die auch eine Trennung von nicht mehr passenden Objekten mit einschließt, wiederum ein solides Wachstum durch Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Mietanpassungen erzielt.

Dabei konzentrieren wir uns in erster Linie auf das Gebiet der Stadt Stuttgart. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Prognosen lassen hier bei den gewerblichen Flächen auch künftig ausreichend Nachfrage erwarten. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir von der starken Nachfrage bei einem zu geringen Angebot, das auch in den nächsten Jahren einen Nachfrageüberhang generiert. Dadurch kommen auch gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial als Investitionsstandort in Frage, so dass wir diese grundsätzlich in unsere Überlegungen und Prüfungen mit einbeziehen. Ziel ist weiter, das Portfolio zu bereinigen und zu entwickeln und im Rahmen der Umsetzung die Umsatzerlöse zu verbessern und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart haben wir aufgrund des äußerst knappen Angebots und der damit einhergehenden Preissteigerung im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zukäufe getätigt. Neben dem Arbeitsschwerpunkt, den unsere Neubaumaßnahmen bis in den Spätsommer gebildet haben, nutzen wir daher die Nachfrage am Markt bei Neu- und Wiedervermietungen sowie die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität zur Steigerung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich von investitionsbedingten Schwankungen der Umsatzerlöse. Hierzu tragen auch das große Engagement unserer Mitarbeiter, umfassende Marktkenntnis und eine flache Hierarchie in den Fachbereichen mit kurzen Entscheidungswegen bei.

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

Ein enger Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern sichert, unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben, im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Konzernsteuerung

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

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Nachdem der Aufschwung der Weltwirtschaft während 2017 kräftig zugenommen und die Erwartungen übertroffen hatte, ergab sich ab Jahresbeginn 2018 zunächst vielerorts ein Rückgang der Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Im zweiten Quartal 2018 führten ein wieder kräftigeres Wachstum in China und vor allem die hohe Dynamik in den Vereinigten Staaten zu einer Gegenbewegung, so dass die Wachstumsraten der Weltwirtschaft derzeit immer noch vergleichsweise hoch sind. Allerdings gibt es zunehmend Anzeichen, dass verschiedene Risikofaktoren zu einer Beeinträchtigung des Wachstums führen könnten. Hierzu zählen die bereits realisierten und drohenden Zollerhöhungen durch eine Eskalation der Handelskonflikte, die in der Folge die international stark verflochtenen Wertschöpfungsketten beeinträchtigen würden. Der Sachverständigenrat geht in seinem Jahresgutachten 2018/19 vom 7.11.2018 jedoch davon aus, dass diese Risiken evtl. überbewertet werden und durch

positive Effekte ausgeglichen werden, wenn auch auf niedrigerem Niveau. So prognostiziert er für 2018 für die weltweite Wirtschaftsleistung einen Zuwachs von 3,3%, die dann im Jahr 2019 auf 3,0% zurückgeht.

Die Entwicklung der Weltwirtschaft spiegelt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung der Länder des Euroraums wieder. Auch hier setzt sich der Aufschwung in verlangsamtem Tempo fort. Die Wirtschaftsleistung wird nach Prognose des Sachverständigenrates im Jahr 2018 um 2,0% und im Jahr 2019 um 1,7% zunehmen. Im Jahr 2017 hatte das Wachstum noch 2,4% betragen. Die verringerten Zuwachsraten lassen sich nicht zuletzt auch auf zunehmende Produktionsengpässe und schwächere Impulse aus dem Ausland zurückführen.

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich nach wie vor in einer guten Konjunkturlage. Allerdings hat der bereits seit neun Jahren anhaltende Aufschwung zuletzt an Dynamik eingebüßt. Ausschlaggebend sind die sich verschlechternden Rahmenbedingungen. Dazu zählen einerseits die politischen Risiken, andererseits das nachlassende Expansionstempo des Welthandels. Zusätzlich haben die Schwierigkeiten in der Kfz-Branche bei der Zertifizierung von Fahrzeugen nach dem neuen Emissionstestverfahren die Expansion belastet. So lag die PKW-Produktion im September 2018 um 24% unter dem Vorjahresniveau. Insgesamt sind die Industrieproduktion und die Auftragseingänge der Industrie allgemein gesunken. Lediglich das Baugewerbe konnte innerhalb des Produzierenden Gewerbes das Bauvolumen im Jahresverlauf erhöhen.

Dagegen beurteilen die Unternehmen im Dienstleistungsbereich, der mit knapp 70% den größten Teil der Wertschöpfung ausmacht, die Lage noch positiv bei gleichzeitig zurückgehenden Geschäftserwartungen. Diese Diskrepanz könnte Zeichen einer hohen Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung bei den befragten Unternehmen sein. In der Vergangenheit oft ein Warnzeichen für eine bevorstehende konjunkturelle Verlangsamung. Von diesem Szenario geht auch der Sachverständigenrat aus. Er prognostiziert für das BIP in Deutschland in 2018 ein Wachstum von 1,6% und für 2019 von 1,5%. Damit hat er seine Prognose vom März von 2,3% Wachstum für das Jahr 2018 deutlich zurückgenommen.

Der Immobilienmarkt

Die Immobilienbranche und insbesondere der Wohnungsbau bleiben das Schwungrad der deutschen Konjunktur. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die gewerblichen Immobilienmärkte der sieben deutschen Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart könnten kaum besser sein. Der Immobilienmarkt profitiert insgesamt weiterhin von der positiven Dynamik der Konjunktur, die durch eine starke Binnennachfrage und die weiterhin niedrigen Zinsen unterstützt wird. Die Auftragsbücher sind voll und die Baufirmen gut ausgelastet. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen sorgt für eine hohe Investitionstätigkeit und damit eine unveränderte Aufwärtsentwicklung in diesen beiden Teilmärkten.

So scheint für 2018 ein Transaktionsrekord auf dem Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien in Deutschland möglich zu sein. Nach einem äußerst regen 3. Quartal 2018 liegt das Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Objekten mit rd. 42 Mrd. € nach neun Monaten des Jahres 2018 um 8 % über dem Vorjahresniveau. Zum außergewöhnlichen Ergebnis hat u.a. die Kaufhof/Karstadt-Transaktion mit insgesamt über 1,8 Mrd. € beigetragen. Für das Gesamtjahr werden angesichts der üblicherweise sehr dynamischen letzten drei Monate 55 bis 60 Mrd. € erwartet. Getrieben wird die Nachfrage durch Abschlüsse in den sieben deutschen Top-Standorten, auf die bis zum 30. 9. 2018 mit rd. 26 Mrd. € 60 % des Investitionsvolumens entfielen. Büroimmobilien blieben dabei die beliebteste Assetklasse.

Auch der Büovermietungsmarkt der Top 7 blieb geprägt von einer Angebotsknappheit und steigenden Mietpreisen, auch wenn in den drei Quartalen des laufenden Jahres mit 2,84 Mio. m² knapp 6 % weniger vermietet oder durch Eigennutzer belegt wurden als im Vorjahreszeitraum. Ausschlaggebend für den aktuellen Umsatzrückgang ist vor allem das limitierte Angebot an geeigneten modernen Flächen in vier der sieben Märkte: von Hamburg minus 10 %, über Berlin und Köln (jeweils minus 21 %) bis Stuttgart minus 25 %. Auch wenn der Umsatz auf dem Büromietmarkt bis zum Jahresende damit zwar 10 % unter dem Rekordvolumen des Vorjahres liegen könnte, bliebe er immer noch 7 % über dem 5-Jahresschnitt. Korrespondierend zur Nachfrage sank

der Leerstand in den Top 7 im laufenden Jahr um weitere 900.000 m² und liegt Ende September 2018 bei 3,65 Mio. m², entsprechend einer Leerstandsquote von 3,9 %, gegenüber 4,9 % Ende September 2017. Bei einem generellen Anstieg der Büromieten nahmen die Mietpreise in der Spitze in den letzten 12 Monaten um 5,6 % zu und reichen zum 30. 9. 2018 von rd. 23,00 €/m² in Stuttgart und Köln bis 39,00 €/m² in Frankfurt.

Eine etwas gedämpfte Dynamik bei den Anmietungen zeigt sich im Handel in den innerstädtischen 1A-Lagen, der lange Zeit als Zugpferd des gewerblichen Immobilienmarktes galt. Der schärfere Wettbewerb durch den wachsenden Online-Handel hat die Flächennachfrage insbesondere abseits der Metropolregionen wahrnehmbar gedämpft und die Mieten auf hohem Niveau stagnieren lassen. Verlängert haben sich vor allem in den B-Städten und den Nebenlagen die Vermarktungszeit und auch die nachfragenden Branchen veränderten sich zuletzt weiter. Die Textilanbieter gelten zwar immer noch als Hauptabnehmer von Retailflächen mit rund einem Viertel des Anmietungsvolumens, doch der Abstand zu den nachfolgenden Branchen verringert sich. Schon länger füllen vor allem die Gastronomie/Food- sowie die Gesundheit/Beauty-Branche die entstandene Lücke und halten konsequent die Plätze zwei und drei bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen mit 20 % bzw. 15 %. Nach einem vergleichsweise starken dritten Quartal in den Top-Standorten ergab sich dort bei rd. 800 Vertragsabschlüssen eine kumulierte Vermietungsleistung bis zum 30. 9. 2018 von 360.000 m². Damit scheint ein Gesamtergebnis für 2018 auf dem Niveau des Jahres 2016 von rd. 480.000 m² möglich.

Wenig verändert zeigten sich zum Geschäftsjahresende die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen der bevorzugten Standorte. Bei insgesamt auf hohem Niveau stagnierenden Spitzenmieten rentierte ein zum Kauf angebotenes Geschäftshaus je nach Standort zwischen 2,6 % und 3,75 %.

Durch das kräftige Einwohnerwachstum sind die Leerstandsreserven auf den Wohnungsmärkten in den Zuzugsregionen trotz steigender Fertigstellungszahlen schon seit geraumer Zeit aufgebraucht. Dabei wird das Bauen in Ermangelung von Grundstücken und zunehmender Proteste seitens der Anwohner, die eine Verdichtung ihres Quartiers ablehnen, zusehends schwieriger. Zum anderen sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet, was auch zu anziehenden Baupreisen und in der Konsequenz zu steigenden Mieten führt. So sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 8% gestiegen und die Angebotsmieten um mehr als 5%. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist insoweit nicht in Sicht. Es fehlt am Neubau und das Wohnungsdefizit beläuft sich derzeit bundesweit auf etwa 1,1 Mio. Wohnungen. Der Auftrieb der Wohnungsmieten dürfte sich daher auch 2019 fortsetzen. Von 2007 bis 2017 kletterte die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den Top-Standorten um 55% auf 12,50 €/m². Zur Jahresmitte 2018 reicht die Bandbreite der durchschnittlichen Erstbezugsmiete je Quadratmeter von nicht ganz 13 € in Berlin, Düsseldorf und Köln bis zu fast 19 € in München. Deutlich darüber liegt noch das Topsegment der Neubauwohnungen. Nur in Düsseldorf und Köln sind solche Wohnungen noch für Mieten von unter 20 €/m² zu haben. München führt hier mit 30 €/m² das Feld mit weitem Vorsprung an.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt des Jahres 2018 ist im Grunde eine Blaupause des Jahres 2017. Der Markt ist weiter von der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt Stuttgart und deren guten Entwicklung geprägt. Seine geringe Volatilität und die Lage in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Europas führen zu größter Beliebtheit unter Anlegern. Seit Jahren herrscht daher ein deutlicher Nachfrageüberhang. Diese guten Rahmenbedingungen in Stuttgart führen in allen Marktsegmenten zu einer hohen Nachfrage, steigenden Preisen und regen Umsätzen, die teilweise aber durch ein fehlendes Angebot gebremst werden.

So überschritt das Transaktionsvolumen mit ca. 1,5 Mrd. € (aus Gewerbe und Wohnen) im dritten Quartal das Vorjahresergebnis um 39% und sogar der Gesamtwert des Jahres 2017 wurde um rd. 10% übertroffen. Führend im Umsatz war dabei die Assetklasse Büro, die entsprechend der bundesweiten Entwicklung vorne liegt und gut die Hälfte des Umsatzes für sich verbuchte. Aufgeholt haben zudem

die Retail-Investments, die ihren Umsatzanteil auf 21% bzw. 330 Mio. € steigern konnten. Mit dazu beigetragen hat allerdings auch die Fusion von Karstadt und Kaufhof. Die Gruppe mit den höchsten Investitionen bilden Equity/Real Estate Funds und Offene Fonds, auf die jeweils rd. 37% der Investitionen entfallen. Bemerkenswert ist auch, dass rd. 50% der Investitionen aus dem Ausland kommen. Angesichts einzelner weiterer Großdeals, die sich noch in Verhandlung befinden, rückt für 2018 ein Transaktionsvolumen von 2 Mrd. € in Stuttgart in greifbare Nähe.

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verläuft 2018 aufgrund fehlender freier Flächen erwartungsgemäß weniger dynamisch. Der Flächenumsatz summiert sich in den ersten neun Monaten 2018 auf rund rd. 165.000 m² und liegt damit fast ein Viertel unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes und des 5-Jahresschnitts. Bis Jahresende ist mit einem Gesamtumsatz von 250.000 m² zu rechnen. Trotz des knappen Angebots an verfügbaren Flächen wird es bis zum Jahreswechsel keinen nennenswerten Flächenzugang auf der Angebotsseite geben. Bis Ende 2018 sollen etwa 57.000 m² Bürofläche fertiggestellt werden, von denen lediglich noch ca. 9.300 m² verfügbar sind. Die Leerstandsquote wird daher zum Jahresende voraussichtlich auf 2,2% zurückgehen.

Angesichts des knappen Flächenangebots im Marktgebiet von Stuttgart stieg die Mietpreisspanne für Büros in der City 2018 auf 13,50 €/m² bis 23,50 €/m² im Monat. Bis Jahresende wird ein weiterer moderater Anstieg erwartet.

Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt hat die Flächenausweitungen durch die Shopping Center MILANEO, Gerber und das Dorotheen Quartier vermietungstechnisch gut verkraftet und dadurch die Anziehungskraft der Innenstadt als Einkaufsstandort weiter befördert. Dazu hat einerseits das im Luxusbereich angesiedelte Sortiment im Dorotheen Quartier beigetragen, aber auch eine Reihe neuer Angebote in der Königstraße. Hierzu gehören Neueröffnungen wie das Mode-Outlet Saks Off 5th, die zweite Stuttgarter Primärfiliale im ehemaligen Karstadt sowie ein Uniqlo-Store und das niederländische Kult-Kaufhaus Hema. In Summe erhöhte sich der Vermietungsumsatz zum 30.9.2018 mit 14.800 m² um 56% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dabei blieben sowohl die durchschnittlich erzielten Mieten als auch die Spitzenmieten weitgehend stabil.

Die Einwohnerzahl in Stuttgart ist auch 2017 wieder durch Zuwanderung und Geburtenüberschüsse gewachsen. Gleichwohl zeigt die Statistik erstmals seit vielen Jahren auch eine gestiegene Abwanderung der Stadtbevölkerung ins Umland. Ursächlich hierfür dürften das weiter unzureichende Wohnungsangebot und die gleichzeitig gestiegenen Preise sein. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen lag 2017 mit 2.130 auf dem Niveau der Vorjahre und damit über dem langjährigen Mittel. Der Wohnungsbestand ist somit im Zeitraum 2013 bis 2017 um 2,4% gestiegen, die Anzahl der Haushalte nahm im gleichen Zeitraum aber um 4,3% zu. Eine Verbesserung der Situation ist weiter nicht in Sicht, denn die Anzahl der Baugenehmigungen geht zurück und die Baulanderschließung „auf der grünen Wiese“ wird politisch nicht unterstützt. So entstehen Neubauten vor allem durch Nachverdichtungen und Umnutzungen, mit der Folge, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit hoch bleiben wird und sowohl die Kaufpreise, als auch die Wohnungsmieten weiter steigen werden.

Für die Kaufpreise ergibt sich über die letzten 5 Jahre betrachtet ein Aufschlag von über 11%. Sie erreichen jetzt in der ersten Jahreshälfte 2018 im Mittel 4.250 €/m². Am stärksten verteuerten sich dabei die Wohnungen im unteren Preissegment. Die Angebotskaufpreise stiegen dort zum Vorjahreszeitraum um ca. 9,3% auf 3.060 €/m². Spitzenreiter sind Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2013 im inneren Stadtgebiet, deren Angebotskaufpreise im Median jetzt bei 7.350 €/m² liegen.

Angesichts eines weiter stark abnehmenden Angebots an Mietwohnungen – in den Anzeigen wurden im Verlauf des Jahres doppelt so viele Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen angeboten – verteuerten sich die Angebotsmieten bis Ende Juni 2018 innerhalb eines Jahres im Median um 6,3% auf 14,40 €/m² im Monat. Rund um das innere Stadtgebiet stiegen die Mieten im unteren und mittleren Preissegment um ca. 8% sowie um 16% im Spitzensegment, in dem die Angebotsmieten zwischenzeitlich bei 25,30 €/m² im Monat liegen.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wieder in erheblichem Umfang investiert. Dies betraf Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand sowie den Abschluss unserer beiden Neubaumaßnahmen in Stuttgart und Kirchheim/Teck.

An der Hauptstätter Straße wurden nach Fertigstellung im Mai/Juni 2018 die beiden neuen Wohngebäude mit zusammen 24 Einheiten bezogen. Für die gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss konnten wir im September einen Mieter gewinnen.

Das zweite Neubauvorhaben in Kirchheim/Teck betraf ein Wohngebäude mit 16 Wohneinheiten und zwei kleineren Gewerbeeinheiten. Die Bauarbeiten konnten im Rahmen des Zeitplanes abgeschlossen werden. Die sukzessive Vermietung der Wohnungen erfolgte ab Januar 2018. Die beiden gewerblichen Flächen wurden im November bezogen.

In der Aspergstraße begannen wir im März 2018 mit der Erneuerung von Dach und Fenstern eines Wohngebäudes. Im Rahmen der Dacherneuerung mit Wärmedämmung wurden im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses gleichfalls zwei Wohnungen neu hergestellt. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgte im Dezember 2018.

In der Wagenburgstraße konnte die Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes, das unter Denkmalschutz steht, im September abgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der vom Denkmalamt bezuschussten Maßnahme erfolgte zeitgleich die Sanierung von drei Wohnungen, die damit auf einen zeitgemäßen Standard gebracht wurden.

In einem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Sophienstraße haben wir anlässlich des Auslaufens eines Gewerbemietvertrages das bisher als Büro genutzte Obergeschoss in Kleinappartements umgebaut. Die sieben neu geschaffenen Wohnungen wurden am 1.8.2018 an die Mieter übergeben. Die Erdgeschossflächen hat ein Stoffladen übernommen.

Die Umbauarbeiten im gastronomisch genutzten Teil unseres Objekts in der Tübinger Straße waren bauseitig bis zum Ende des Berichtsjahres weitgehend abgeschlossen, obwohl das Baugenehmigungsverfahren zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen geführt hatte. Die Räumlichkeiten in beiden Gaststätten im vorderen Gebäudeteil im Erdgeschoss und Untergeschoss wurden im Zuge der Maßnahmen getrennt. Im ehemaligen Gaststättenbereich im UG sind jetzt Tiefgaragenplätze untergebracht. Nach Übergabe der Räumlichkeiten im EG an den Pächter der Gaststätte führt dieser aktuell den Endausbau durch. Mit der Eröffnung der Gaststätte rechnen wir im Frühjahr 2019. Die beiden Gaststätten im hinteren Teil des Gebäudes werden ebenfalls umgebaut bzw. neu ausgebaut und sollen im Spätsommer 2019 eröffnen.

Im Arbeitsprogramm für das laufende Geschäftsjahr 2018/19 sind folgende Großmaßnahmen bereits weit fortgeschritten:

In Heilbronn in der Innsbrucker Straße wird ein Wohn- und Gaststättengebäude modernisiert. Im Zuge der vorgesehenen Maßnahmen werden die Heizung modernisiert, Fenster erneuert und das Dach gedämmt sowie zwei übergroße Wohnungen jeweils in zwei Einheiten aufgeteilt. Auch die Gaststätte im Erdgeschoss wird in Wohnraum umgebaut. Wir tragen damit dem geänderten Umfeld Rechnung, das einen nachhaltigen Gaststättenbetrieb unwirtschaftlich erscheinen lässt. Die bereits in Ausführung befindlichen Arbeiten sollten bis Sommer 2019 abgeschlossen sein.

In der Osumstraße in Plieningen wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Dort werden in drei Gebäuden, die eine Hauszeile bilden, in den Dachgeschossen jeweils zwei neue Wohnungen hergestellt. Der Ausbau des ersten Dachgeschosses erfolgt im Geschäftsjahr 2018/19. Die übrigen Ausbauten folgen in den sich anschließenden Geschäftsjahren.

In einem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Rotebühlstraße soll gleichfalls das Dachgeschoss mit zwei neuen Wohnungen ausgebaut werden. Mit den Arbeiten wird voraussichtlich im März 2019 begonnen.

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

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistete im Berichtsjahr nur noch einen geringen Beitrag zum Konzernergebnis. Zum Vermögen zählen noch drei Wohnrechte. Es zeichnet sich ab, dass diese 2019 verwertet werden können. Die Gesellschaft kann dann aufgelöst werden.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2017 bei rd. T€ 1.133 (Vj. T€ 995) und damit um rd. 13,9% über dem Vorjahreswert. Diese Steigerung ist in erster Linie auf die Wiedervermietung von revitalisierten Büroflächen zurückzuführen. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 2.837 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Durch die Einbringung eines Objektes in eine Tochtergesellschaft und Ausbuchungen abgeschriebener Anlagegegenstände ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 3.569. Im Konzern beliefen sich die Investitionen auf T€ 9.607, durch Ausbuchungen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 7.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 319. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.796.

Die Neuinvestitionen wurden überwiegend durch Hypothekendarlehen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 675 (Vj. T€ 320).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2018 insgesamt T€ 38.972 (Vj. T€ 31.743). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über T€ 9.065 und der Inanspruchnahme von T€ 10.401 einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 mit variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 19.398 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 108 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie oder von Festzinsdarlehen getätigt werden.

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme liegt unverändert bei 15,8%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 73.445 (Vj. T€ 80.545) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 64.444 (Vj. T€ 71.544)), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435). Der Rückgang in der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG resultierte aus einer Reduzierung der Kapitalrücklagen zu Gunsten des Verrechnungskontos.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr leicht angestiegen und beträgt 64,1% (Vj. 59,8%).

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Einbringung von mehreren Objekten in eine Tochtergesellschaft nochmals leicht von T€ 4.611 im Vorjahr auf T€ 4.549 zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 25 auf T€ 959 angestiegen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 669 (Vj. T€ 353), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 49 (Vj. T€ 303) sowie Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 169 (Vj. T€ 173).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 438 auf T€ 949. Die Aufwandsminderung resultierte im Wesentlichen aus einem Rückgang der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 451 auf T€ 2.184. Der Anstieg ist auf die erstmalige Anwendung der neuen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie auf einen Rückgang des Abzinsungssatzes für die Pensionsrückstellungen auf 2,71% (Vj. 3,17%) zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 39 auf T€ 319 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 47 auf T€ 460.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 9.943 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 420 angestiegen. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.614), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

(T€ 328), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.233), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (T€ 3.760) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 8).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.830 (Vj. T€ 1.748). Hierin sind latente Steuererträge in Höhe von T€ 85 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.077 (Vj. T€ 8.708). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 380 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.457.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen € 32,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (€ 30,00) um 6,67% entspricht.

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme stieg aufgrund von Investitionen in Immobilien zum Geschäftsjahresende leicht von 96,8% auf 97,0%. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr durch die weitere Aufnahme eines Darlehens zurückgegangen und beträgt nun 55,4% (Vj. 58,4%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit unverändert T€ 198 und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.743 (Vj. T€ 1.699).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 19.206 (Vj. T€ 18.486) angestiegen. Positiv wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen noch die Neubaumaßnahmen und die Erlöse der neu geschaffenen Mietflächen aus. Gegenläufig hierzu machten sich die fehlenden Mieterlöse der noch nicht fertig gestellten Umbaumaßnahmen im gewerblichen Bereich, insbesondere im Objekt Tübinger Straße, bemerkbar. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 56% auf gewerblich vermietete Objekte und 44% auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 16 auf T€ 864 leicht angestiegen. Die Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen summierten sich dabei im Berichtszeitraum auf T€ 669 (Vj. T€ 353). Hinzu kamen Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 49 (Vj. T€ 304) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 7 (Vj. T€ 60).

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 179 auf T€ 2.796 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Konzern mit T€ 583 um T€ 46 unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind um T€ 54 auf T€ 381 angestiegen. Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Anstieg auf T€ 373 (Vj. T€ 327), bei der Cäcilienpark am Neckar GbR ein Anstieg auf T€ 8 (Vj. T€ 0), da im Vorjahr die Erträge in Höhe von T€ 10 mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet worden waren.

Der Konzernposten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge reduzierte sich im Berichtsjahr nochmals leicht auf T€ 4 (Vj. T€ 5). Die Zinsaufwendungen stiegen auf T€ 881 (Vj. T€ 797) an. Nahezu die Hälfte der Zinsaufwendungen resultiert dabei aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 410 (Vj. T€ 499). Die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten beliefen sich auf T€ 471 (Vj. T€ 295).

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 84 auf T€ 1.547 angestiegen. Neben dem höheren steuerpflichtigen Ergebnis wirkten sich die negativen latenten Steuererträge in Höhe von T€ 374 (Vj. T€ 356) positiv aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.547 (Vj. T€ 1.463) und der sonstigen Steuern von unverändert T€ 1 ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 8.494 (Vj. T€ 8.071).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2017/18 waren angesichts des erreichten guten Ergebnisses erneut sehr zufriedenstellend. Sicherlich begünstigt durch den großen Nachfrageüberhang vor allem im wohnungswirtschaftlichen Bereich waren zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 sowohl alle Wohnungen als auch alle gewerblich genutzten Flächen vermietet.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen konnten im Zuge der Neuvermietungen so auf ein Niveau von rd. 13,05 €/m² im Monat angehoben werden. Dabei wurden im Rahmen der Neuvermietungen 12 (Vj. 39) Wohnungen modernisiert. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 143 (Vj. 120) Wohnungsneuvermietungen statt, davon 39 Wohnungen in den Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck. 12 Wohnungen entstanden durch Um- bzw. Ausbau neu, so dass 92 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet sind. Die Mieterfluktuation im Geschäftsjahr 2017/18 sank damit nochmals leicht und beträgt jetzt 10,6% (Vj. 11,4%). Der Rückgang korrespondiert mit dem weiter-

hin knappen Angebot, wobei zu berücksichtigen ist, dass die in einzelnen Häusern durchgeführten Gesamtmodernisierungen einzelne Mieter dazu veranlassten, sich den Unannehmlichkeiten des Umbaus durch einen Wohnungswechsel zu entziehen.

Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht, obwohl abweichend zur Planung die Anschlussvermietung einiger Objekte durch eine verzögerte Modernisierungsfertigstellung erst zeitversetzt erfolgen konnte. Die fehlenden Planerlöse von rd. T€ 130 konnten jedoch im Wesentlichen durch Mietanhebungen bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen kompensiert werden.

Die Erlössituation in der Dinkelacker AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Einbringung eines Objektes in die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG beeinflusst. Das betraf das Objekt Tannenbergstraße in Kirchheim/Teck, das zum 1.1.2018 eingebracht wurde. In der Planung waren noch Erlöse von rd. T€ 160 der Dinkelacker AG zugeordnet. Durch die Einbringung erfolgt der Ausweis saldiert mit den Aufwandsposten und Abschreibungen jetzt im Beteiligungsergebnis. Ohne diese Umgliederung wären die geplanten Umsatzerlöse von T€ 4.672 erreicht worden. Auch hier kompensierten die Mietanpassungen bei Neuvermietungen zum überwiegenden Teil die Erlösverschiebung.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist. Zu diesen gehören auch Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, die nur schwer planbar sind, da sie von der Veränderung der Zahlungsverpflichtungen im jeweils laufenden Geschäftsjahr abhängen. Gegenüber unserer Planung ergab sich für diesen Posten ein um rd. T€ 400 höherer Ertrag.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen wurden insbesondere beim Posten Reparatur- aufwendungen spürbare Einsparungen von rd. T€ 300 erzielt. Aber auch die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Verwaltungskosten waren gegenüber der Planung leicht rückläufig.

In der Summe ergibt sich damit bei der Dinkelacker AG ein deutlich über dem Plan liegender Jahresüberschuss von rd. 9,077 Mio. €. Der Planwert von 8,3 Mio. € hatte diese Einsparungen und die Sondereffekte aus dem Bereich der Pensionen natürlich nicht berücksichtigen können.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wieder. Mit einem Konzernjahresüberschuss von 8,5 Mio. € wurde das erwartete operative Ergebnis in Höhe von 8,3 Mio. € ebenfalls überschritten.

Chancen- und Risikobericht

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

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

Risiken im Hinblick auf die weitere Umsatzentwicklung könnten sich bei den Einzelhandelsflächen abseits der 1A-Lagen ergeben. Die steigenden Umsätze des Onlinehandels und die Zurückhaltung der Retailer im Bekleidungsbereich werden die Flächennachfrage und das Mietwachstum bremsen. Zusätzliche Aufwendungen erwarten wir generell durch gesetzliche Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzziele. Problematisch erscheint auch die politische Diskussion über weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe.

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

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

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

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

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

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

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

Angaben nach §§ 289 a und 315 a HGB

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

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

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

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

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Prognosebericht

Der globale Aufschwung bleibt erhalten. Allerdings ist das weltwirtschaftliche Klima rauher geworden. Grund sind die globalen Handelskonflikte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet daher für dieses und nächstes Jahr ein globales Wirtschaftswachstum von 3,7% und damit 0,2% weniger als zuvor.

Auch im EURO-Raum trüben die Handelskonflikte und der bevorstehende Brexit die Stimmung. Trotzdem deuten verschiedene Konjunkturindikatoren auf einen anhaltenden Aufschwung hin, auch wenn Unternehmen und Verbraucher die wirtschaftliche Lage weniger positiv als noch im Winter 2017/2018 beurteilen. So geht der Sachverständigenrat in seinem Jahresgutachten für 2019 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Euroraum um 1,7% aus. Die Erwerbslosenquote soll von prognostizierten 8,2% für 2018 weiter auf 7,7% in 2019 zurückgehen.

Die Konjunktur in der deutschen Wirtschaft ist noch aufwärts gerichtet, gewisse Abschwächungstendenzen sind unverkennbar. Maßgeblich hierfür sind Kapazitätsengpässe in vielen Wirtschaftsbereichen. Den Unternehmen fällt es zusehends schwerer, ihre Produktion weiter in hohem Tempo auszuweiten. Besonders im Baugewerbe ist dies augenfällig, wodurch trotz günstiger Rahmenbedingungen nur verhalten expandiert wird, die Preise aber kräftig steigen. Die Arbeitslosenquote wird daher auch im Zusammenhang mit einer Ausweitung des Arbeitskräftepotenzials in 2019 nur noch geringfügig zurückgehen.

Die Leistungsausweitungen der öffentlichen Hand werden die verfügbaren Einkommen spürbar erhöhen, so dass die privaten Konsumausgaben so stark steigen wie seit 20 Jahren nicht mehr und ein Wachstum von 2,2% erreichen. Zusammen mit dem Exportgeschäft wird damit die weitere Expansion nochmals gestützt. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IFW) erwartet daher 2019 für das Bruttoinlandsprodukt eine Steigerung von 2,1% und für 2020 von 1,6%. Die Daten sind jeweils bereinigt um den Kalendereffekt der Feiertage. Für die Jahre danach zeichnet sich der Beginn eines sichtbar verlangsamten Wachstums ab. Das IFW prognostiziert bis 2023 das BIP-Wachstum auf unter 1,4%.

Die Bewertung der Konjunkturrisiken durch die Wirtschaft in Stuttgart hat sich in den letzten Monaten nur marginal verändert. Die Unternehmen im Raum Stuttgart sind weiter zuversichtlich. Die Pläne für Investitionen und einen damit verbundenen Personalanstieg bleiben expansiv. Damit sprechen alle Indikatoren für eine anhaltend weiter steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Aufgrund der seit langem zu geringen Wohnbautätigkeit bei gleichzeitig eingeschränkter Verfügbarkeit von Bauland bleibt somit grundsätzlich auch Raum für weitere Mietpreissteigerungen in den nächsten Jahren. Eine Abschwächung des stabilen Aufwärtstrends bei den Mieten lässt sich aktuell nicht erkennen.

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

Daneben soll im gewerblichen Bereich durch eine bestmögliche Nutzung der Räumlichkeiten zu marktkonformen Konditionen die Ertragslage auf dem derzeitigen guten Niveau erhalten und weiter ausgebaut werden.

Im Hinblick auf die im laufenden Geschäftsjahr 2018/19 geplanten weiteren Investitionen und dem daraus resultierenden längerfristigen Bedarf an liquiden Mitteln haben wir das günstige Finanzierungsumfeld genutzt und mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Festzinsdarlehen über 7,5 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von rd. 1 % abgeschlossen.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr 2018/19 im Konzern aus heutiger Sicht bei einem planmäßigen Verlauf von einer leicht verbesserten Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus der operativen Tätigkeit ohne Sondereffekte aus.

Für die Dinkelacker AG erwarten wir für das Geschäftsjahr 2018/19 bei einem gleichbleibenden Umsatz aus der operativen Tätigkeit ein Jahresergebnis in etwa der gleichen Höhe wie im laufenden Geschäftsjahr.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 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 2017/18 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 17. Januar 2019

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVA			30. 9. 2018	30. 9. 2017
	T€	T€	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.537			13.862
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103			56
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>212</u>			<u>2.985</u>
		15.852		<u>16.903</u>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445			80.545
2. Beteiligungen	108			108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>6</u>			<u>8</u>
		73.570		<u>80.672</u>
			89.422	<u>97.575</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22			9
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.354			8.381
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6</u>			<u>478</u>
		10.382		<u>8.868</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
		<u>280</u>		<u>175</u>
			10.662	<u>9.043</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			53	<u>53</u>
			<u>100.137</u>	<u>106.671</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2018	30. 9. 2017
		T€	T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7.800		7.800
– Inhaberaktien –			
./.. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	46.276		46.276
IV. Bilanzgewinn	<u>9.457</u>		<u>9.114</u>
		64.176	<u>63.833</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.742		15.352
2. Steuerrückstellungen	945		422
3. Sonstige Rückstellungen	<u>278</u>		<u>290</u>
		15.965	<u>16.064</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.466		21.781
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42		88
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	279		4.654
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>86</u>		<u>37</u>
		19.873	<u>26.560</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26	<u>32</u>
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		97	<u>182</u>
		<u>100.137</u>	<u>106.671</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2017 bis zum 30. 9. 2018

	T€	T€	2017/18 T€	2016/17 T€
1. Umsatzerlöse		4.549		4.611
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>959</u>		<u>934</u>
			5.508	<u>5.545</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		949		1.387
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	906			891
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.278			842
– davon für Altersversorgung T€ 1.136 (Vj. Ertrag T€ 701) –	<u> </u>			
		2.184		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		319		280
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>460</u>		<u>507</u>
			3.912	<u>3.907</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	9.943			9.523
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 9.935 (Vj. T€ 9.514) –	<u> </u>			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32			27
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 28 (Vj. T€ 22) –	<u> </u>			
		9.975		<u>9.550</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		663		731
– davon an verbundene Unternehmen T€ 52 (Vj. T€ 22) –				
– davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 410 (Vj. T€ 499) –	<u> </u>			
			9.312	<u>8.819</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.830	1.748
– davon Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 85 (Vj. T€ 66) –				
11. Ergebnis nach Steuern			9.078	8.709
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			9.077	8.708
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>380</u>	<u>406</u>
15. Bilanzgewinn			<u>9.457</u>	<u>9.114</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2017/18

Allgemeine Erläuterungen

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Aus der Anpassung an die neuen Richttafeln ergab sich eine Zuführung von T€ 129.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von acht Jahren von 2,71 % (Vj. 3,17%) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Finanzanlagen

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

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Jahresergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.208	4.646
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	64.444	3.760
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.233
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	516	328
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	7.820	1.133
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	300	24

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2017
²⁾ Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über Kö 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Sachanlagen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. September 2018 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2017	9.114
Dividende für 2016/17	- 8.734
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	380
Jahresüberschuss 2017/18	9.077
Bilanzgewinn am 30.9.2018	9.457

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.068 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 19.466 (Vj. T€ 21.781) sind in Höhe von T€ 25.000 (Vj. T€ 25.000) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 10.891 (Vj. T€ 12.893) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 6.767 (Vj. T€ 7.080) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen das Verrechnungskonto mit der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 80 (Vj. T€ 33) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	1.10.2017	Veränderung	30.9.2018
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	2.905	- 56	2.849
Aktive latente Steuern	- 2.723	- 29	- 2.752
Saldo passive latente Steuern	182	- 85	97

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.549 (Vj. T€ 4.611) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2017/18	2016/17
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	669	353
Versicherungsentschädigungen	49	303
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	169	173
Sonstige Erlöse	36	59
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	.	9
Gewinne aus Anlageabgängen	.	3
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	.	.

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 410 (Vj. T€ 499).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 8) enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Die Dinkelacker AG haftet für die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG im Rahmen eines Bauvorhabens in Höhe von T€ 50. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 71 (Vj. T€ 100).

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 471 (Vj. T€ 524).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.041 (Vj. T€ 6.241).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 294 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Organe**Aufsichtsrat**

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

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

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

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

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

Arbeitnehmervertreter

Elias D'Angelo, Heilbronn (ab 5. April 2018)
Kfm. Angestellter (Dinkelacker AG)

Melitta Henzler, Nürtingen (bis 5. April 2018)
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Rheinzabern

Thomas Wagner, Kaufering

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von € 9.456.820,08 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 17. Januar 2019

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 17. Januar 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhle
Wirtschaftsprüfer

Gnädinger
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2017 bis zum 30. 9. 2018

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2018 T€
	1. 10. 2017 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	29	0	0	8	21
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	29.290	1.712	252	188	31.066
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	273	80	0	76	277
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.985	1.045	-252	3.566	212
	32.548	2.837	0	3.830	31.555
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	80.545	3.576	0	10.676	73.445
2. Beteiligungen	108	0	0	0	108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	8	0	0	2	6
	80.672	3.576	0	10.678	73.570
	113.249	6.413	0	14.516	105.146

1. 10. 2017	Abschreibungen		30. 9. 2018	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2018	30. 9. 2017
T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	8	21	0	0
15.428	289	188	15.529	15.537	13.862
217	30	73	174	103	56
0	0	0	0	212	2.985
15.645	319	261	15.703	15.852	16.903
0	0	0	0	73.445	80.545
0	0	0	0	108	108
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	6	8
0	0	0	0	73.570	80.672
15.674	319	269	15.724	89.422	97.575

DINKELACKER AG, STUTTGART

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVA	T€	30. 9. 2018 T€	30. 9. 2017 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15	15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	138.068		125.051
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103		56
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.922</u>		<u>8.182</u>
		140.093	<u>133.289</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.941		1.897
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>12</u>		<u>21</u>
		1.972	<u>1.937</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		42	52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70		34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>132</u>		<u>583</u>
		202	<u>617</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		675	<u>320</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		196	<u>202</u>
D. Aktive latente Steuern		1.302	<u>1.231</u>
		<u>144.497</u>	<u>137.663</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2017 bis zum 30. 9. 2018

	T€	2017/18 T€	2016/17 T€
1. Umsatzerlöse	19.206		18.486
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>864</u>		<u>848</u>
		20.070	19.334
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		3.969	4.355
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	906		891
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.278</u>		<u>842</u>
		2.184	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.796		2.617
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>583</u>		<u>629</u>
		3.379	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	381		327
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4		5
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>881</u>		<u>797</u>
		- 496	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.547</u>	<u>1.463</u>
11. Ergebnis nach Steuern		8.495	8.072
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		8.494	8.071
14. Konzernergebnisvortrag		380	406
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		615	669
16. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 32</u>	<u>- 32</u>
17. Konzernbilanzgewinn		<u>9.457</u>	<u>9.114</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2017/18 T€	2016/17 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	8.494	8.071
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	- 381	- 327
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.796	2.617
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 1.036	- 1.251
Ertragssteueraufwand (+)	1.547	1.463
Ertragssteuerzahlungen (-)	- 1.043	- 1.581
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	881	788
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 370	- 358
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0	- 2
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	431	118
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	283	62
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.602	9.600
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3	3
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 9.607	- 11.849
Erhaltene Zinsen (+)	0	1
Beteiligungserträge (+)	341	343
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	9	10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 9.254	- 11.492
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 8.734	- 8.734
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 32	- 34
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	10.404
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 2.771	- 545
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0	53
Gezahlte Zinsen (-)	- 456	- 285
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.993	859
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	355	- 1.033
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320	1.353
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	675	320
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	675	320
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	675	320

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2017 bis zum 30. 9. 2018

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2018
	1. 10. 2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	44	0	8	0	36
	44	0	8	0	36
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	173.136	6.986	178	8.797	188.741
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274	80	76	0	278
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.182	2.541	4	- 8.797	1.922
	181.592	9.607	258	0	190.941
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.222	381	337 ¹⁾	0	2.266
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	21	0	9	0	12
	2.262	381	346	0	2.297
	183.898	9.988	612	0	193.274

¹⁾ davon vereinnahmte Gewinne T€ 337

²⁾ Außerplanmäßige Abschreibung

1.10.2017	Abschreibungen		30.9.2018	Buchwert		30.9.2017
	Zugänge	Abgänge		30.9.2018	30.9.2017	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	8	21	15	15	
29	0	8	21	15	15	
48.085	2.766	178	50.673	138.068	125.051	
218	30	73	175	103	56	
0	0	0	0	1.922	8.182	
48.303	2.796	251	50.848	140.093	133.289	
325	0	0	325 ²⁾	1.941	1.897	
0	0	0	0	8	8	
0	0	0	0	11	11	
0	0	0	0	12	21	
325	0	0	325	1.972	1.937	
48.657	2.796	259	51.194	142.080	135.241	

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
30.9.2016	7.570	874	63.417	925
Umgliederung	0	0	0	8.215
Ausschüttungen	0	0	0	-8.734
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	-669	669
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2017	7.570	874	62.748	1.075
Umgliederung	0	0	0	8.039
Ausschüttungen	0	0	0	-8.734
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	-615	615
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2018	7.570	874	62.133	995

Konzernjahres- überschuss der dem Mutter- unterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital
		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
8.215	81.001	0	34	34	81.035
-8.215	0	34	-34	0	0
0	-8.734	-34	0	-34	-8.768
0	0	0	0	0	0
8.039	8.039	0	32	32	8.071
8.039	80.306	0	32	32	80.338
-8.039	0	32	-32	0	0
0	-8.734	-32	0	-32	-8.766
0	0	0	0	0	0
8.462	8.462	0	32	32	8.494
8.462	80.034	0	32	32	80.066

KONZERNANHANG 2017/18

(A) Allgemeine Hinweise

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

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

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

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

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

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Aus der Anpassung an die neuen Richttafeln ergab sich eine Zuführung von T€ 129.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 8 Jahren von 2,71 % (Vj. 3,17 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9% der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2018 beträgt T€ 1.743 (Vj. T€ 1.699).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2018 beträgt T€ 198 (Vj. T€ 198).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive latente Steuern

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

	2017/18	2016/17
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.289	1.218
Sonstige Rückstellungen	13	13
Aktive latente Steuern	1.302	1.231

Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von € 9.114.226,60 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 5. April 2018 eine Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.734.050,00 (Vj. € 8.734.050,00). Der Restbetrag in Höhe von € 380.176,60 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.068.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 165 (Vj. T€ 73) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen vier Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2017/18	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.000	19.466	10.891	1.808	6.767
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	415	415	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.000	19.778	1.259	3.950	14.569
Gesamt	45.000	39.659	12.565	5.758	21.336

2016/17	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.000	21.781	12.893	1.808	7.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	228	228	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	10.000	10.124	635	1.889	7.600
Gesamt	35.000	32.133	13.756	3.697	14.680

Passive latente Steuern

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

	2017/18 T€	2016/17 T€
Sachanlagen	8.256	8.560
Sonderposten mit Rücklageanteil	407	407
Anteile an assoziierten Unternehmen	12	11
Passive latente Steuern	8.675	8.978

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

	2017/18 T€	2016/17 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	16.479	15.866
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.588	2.514
Sonstige Umsatzerlöse	139	106
Miet- und Pächterlöse	19.206	18.486

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2017/18 T€	2016/17 T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	669	353
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	7	60
Erträge aus Versicherungsansprüchen	101	304
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	.	5
Gewinne aus Anlageabgängen	.	3

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2017/18 T€	2016/17 T€
Betriebskosten	2.421	2.399
Instandhaltungsaufwendungen	1.011	1.427
Grundsteuer	532	524
Miet- und Pacht aufwendungen	2	2
Erbbauszinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.969	4.355

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.136 (Vj. T€ 701).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 410 (Vj. T€ 499).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 374 (Vj. T€ 356) enthalten.

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Im Rahmen eines Bauvorhabens besteht eine Haftungsverpflichtung in Höhe von T€ 50, mit einer Inanspruchnahme wird nach der mittlerweile erfolgten Fertigstellung nicht gerechnet.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 71 (Vj. T€ 100). Hiervon sind T€ 59 (Vj. T€ 85) innerhalb eines Jahres, T€ 12 (Vj. T€ 15) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2019.

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 471 (Vj. T€ 524).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.041 (Vj. T€ 6.241).

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

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

	2017/18
	T€
Abschlussprüfungshonorar	62
Steuerberatungshonorar	15
	77

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

Konzernverhältnisse

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von € 9.456.820,06 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 17. Januar 2019

Der Vorstand

Werner Hübler

Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 17. Januar 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Gnädinger
Wirtschaftsprüfer

Dinkelacker AG
Stuttgart

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

DINKELACKER AG
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART