

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2018/19

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Umsatz	20.242	19.206	18.486	18.415
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	10	10	10
Personalaufwand	2.517	2.184	1.733	1.008
Investitionen	5.764	9.607	11.796	4.206
Bilanzsumme	147.442	144.497	137.663	129.719
Abschreibungen	2.726	2.796	2.617	2.617
Konzerneigenkapital	79.787	80.066	80.338	81.035
Konzernjahresüberschuss	9.069	8.494	8.071	8.249
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.465	9.077	8.708	9.317
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.704	11.602	9.600	10.171
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 20,00	€ 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:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

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

Mitglied des Beirates der

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

Elias D'Angelo, Heilbronn^{*)}
Kfm. Angestellter

^{*)} Arbeitnehmervertreter/in

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinzaubern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018/19

Während des Geschäftsjahres 2018/19 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 22. November 2018 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen berichtet. Der Aufsichtsrat stimmte der Veräußerung von zwei kleinen nicht mehr entwickelbaren gewerblich genutzter Objekte zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 17. Januar 2019 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 4. April 2019 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 23. Juli 2019 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2019/20 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung einer kleinen unter Denkmalschutz stehenden Teileigentumseinheit in Tübingen zu.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2019 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018/19 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 Desinvestitionen; Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen und Pensionsverpflichtungen, sowie 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 2019, 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 2019, 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.“

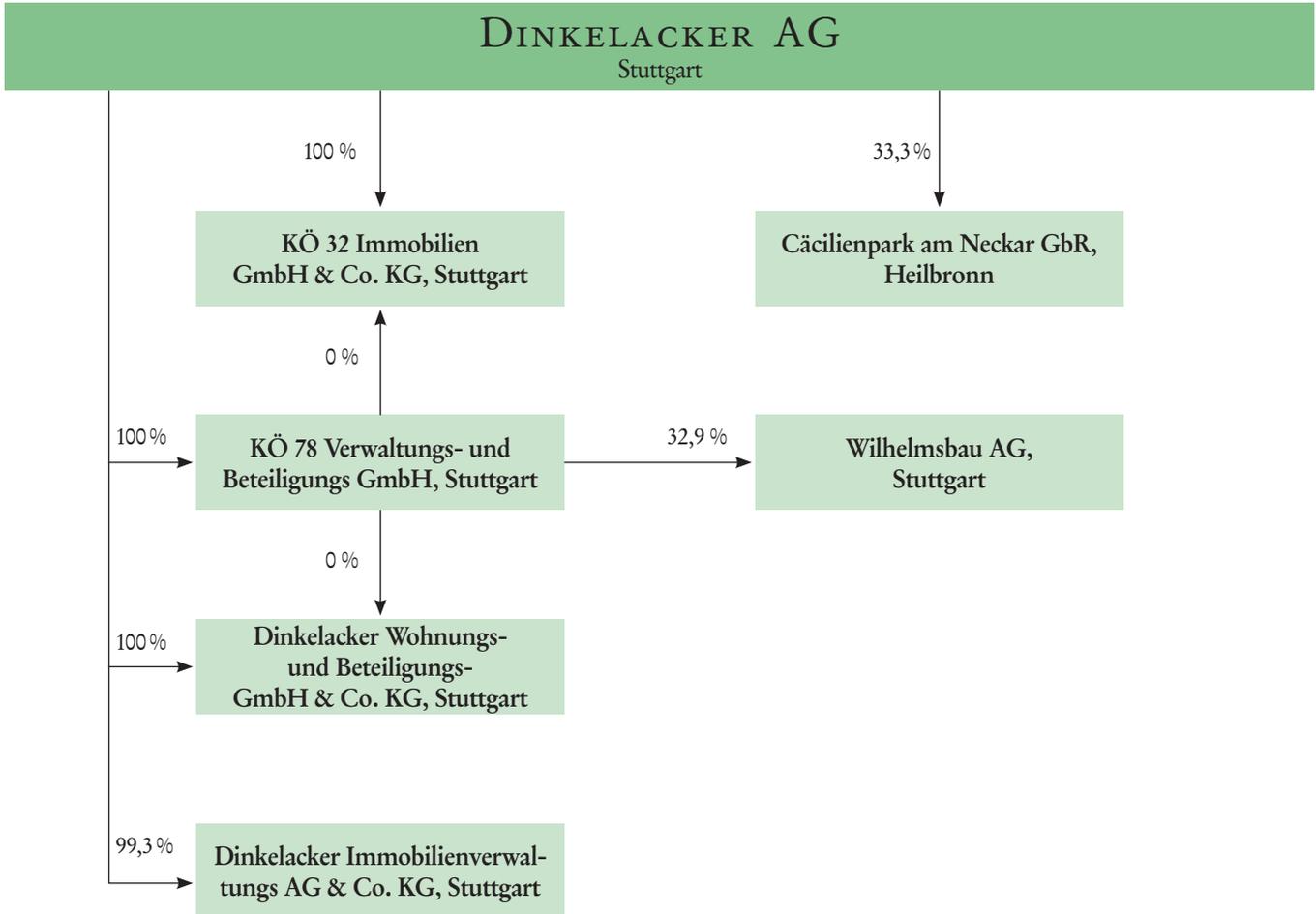
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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 16. Januar 2020

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2019

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 2018/19 in T€
Stuttgart-Zentrum	21	22	10.902	35.461	21.301	4.135	9.674	352	42.548	8.917
Stuttgart-Ost	11	16	7.833	7.604	209	1.149	6.246		13.842	1.000
Stuttgart Süd	24	34	27.500	26.476	4.813	1.059	20.342	263	44.345	3.573
Stuttgart Nord	9	14	6.036	8.699	2.915		5.614	170	13.932	1.250
Stuttgart West	10	16	7.523	13.813	1.790	886	10.516	621	17.254	1.992
Esslingen	1	1	1.301	1.451	374	788	290		1.492	179
Heilbronn	1	1	534	1.003			1.003		1.691	57
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.880	235
sonstige Standorte	3	3	1.807	1.726	147	279	1.300		3.754	243
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	2		12.746						3	2
Summen	84	109	77.899	99.147	32.159	8.446	57.139	1.406	141.741	17.448

<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 2018/19

Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt 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 gegebenenfalls auch eine Trennung von nicht mehr passenden Objekten mit einschließt, wiederum ein solides Wachstum durch Ausbaumaßnahmen, Modernisierungen und Mietanpassungen erzielt.

Dabei konzentrieren wir uns weiter in erster Linie auf das Gebiet der Stadt Stuttgart. Trotz der konjunkturellen Eintrübung in dem für unseren Standort so wichtigen industriellen Sektor bleiben die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Prognosen erhalten und lassen auch für die Zukunft bei den gewerblichen Flächen ausreichend Nachfrage erwarten. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir unverändert von der starken Nachfrage bei einem weiter zu geringen Angebot, das auch in den nächsten Jahren einen Nachfrageüberhang in dem Preissegment generiert, in dem wir tätig sind. Derzeit sind nur bei sehr teuren Wohnungen längere Vermarktungszeiten erkennbar. Dadurch sind auch gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial unverändert als Investitionsstandort denkbar, so dass wir diese 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.

Leider konnten wir in dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart aufgrund des äußerst knappen Angebots und dem damit verbundenen sehr hohen Preisniveau im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/19 keine Zukäufe tätigen. Arbeitsschwerpunkte waren daher der Ausbau von Flächenreserven, sowie die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität. Zusammen mit der Nachfrage am Markt bei Neu- und Wiedervermietungen tragen diese Investitionen zur Steigerung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich von investitionsbedingten Schwankungen der Umsatzerlöse bei. Dazu beigesteuert hat auch das große Engagement unserer Mitarbeiter, umfassende Marktkenntnis, und eine flache Hierarchie in den Fachbereichen mit kurzen Entscheidungswegen.

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 mit Fremdmitteln finanziert.

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

Konzernsteuerung

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling. Unterstützt werden wir im IT-Bereich bei SAP-Anwendungen von unserem Hauptgesellschafter, 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

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft bleibt weiter auf mäßigem Niveau. Unter den großen Volkswirtschaften zeichneten sich die USA im Sommer erneut durch ein robustes gesamtwirtschaftliches Produktionswachstum aus, und die britische Wirtschaft erholte sich von dem Rücksetzer im zweiten Vierteljahr. Auch im Euroraum fiel das Wirtschaftswachstum verhalten aus, bleibt aber dauerhaft bestehen. Damit stimmt die Lage insgesamt Ende November positiver, als noch vor einigen Wochen befürchtet worden war. Ausschlaggebend hierfür ist, dass einige der Unruheherde, die Anlass zur Sorge gaben, derzeit etwas entschärft sind. Dazu gehören die Unsicherheiten des fortdauernden Handelskonflikts zwischen den USA und China sowie die Folgen eines unregulierten Brexit. Wesentlich für das lediglich moderate Wachstum war die Schwäche der globalen Industrie, die

seit dem Winterquartal 2018 ihre Produktion kaum noch gesteigert hat. Dagegen hat sich die Bruttowertschöpfung in anderen Sektoren mit positiven Wachstumsraten verstetigt. Hierzu zählt insbesondere der Dienstleistungssektor.

Der Sachverständigenrat erwartet daher für 2019, dass die Wachstumsraten des BIP in den meisten Volkswirtschaften hinter den im Jahr 2018 erreichten Werten zurückbleiben. Dabei zeigt sich diese konjunkturelle Verlangsamung insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften.

Insgesamt wird für das weltweite BIP für 2019 ein Wachstum von 2,6 % prognostiziert, gegenüber 3,3 % im Jahr 2018. Für den Euroraum beträgt die Zunahme 1,2 % gegenüber 1,9 % im Vorjahr. Für 2020 wird weltweit eine Stabilisierung auf dem Niveau von 2019 erwartet, für den Euroraum dagegen ein leichter Rückgang auf 1,1 %.

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich durch die fehlenden Aufträge in der Industrie ebenfalls in einer Schwächephase, die sich im Jahresschlussquartal 2019 noch fortsetzen wird. Auch hier blicken wir auf eine Zweiteilung der Konjunktur. Der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe war für das geringe Wachstum des BIP verantwortlich. Dagegen wuchs die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe und die Wertschöpfung in den unternehmensnahen Dienstleistungsbranchen. Deutlich positive Impulse kamen auch vom Handel. Dazu trug nicht nur der florierende Einzelhandel bei, sondern auch die Umsätze im Großhandel legten trotz der Industrieschwäche spürbar zu. Kräftige Lohnsteigerungen sowie günstige Finanzierungsbedingungen stärkten auf der Nachfrageseite die gesamtwirtschaftliche Leistung. So dürften insbesondere von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Untermauert werden diese Prognosen durch einen stabilen ifo Geschäftsklimaindex, der im November leicht auf 95,0 gestiegen ist sowie ein wieder steigender Einkaufsmanagerindex für die Industrie, der sich im November auf 43,8 Punkte erholt hat. Diese Einschätzung spricht dafür, dass Rezessionsängste derzeit nicht angebracht sind. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat demnach auch jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5 % beziehungsweise 0,9 %.

Der Immobilienmarkt

Die Immobilienbranche und insbesondere der Wohnungsbau blieben auch 2019 eine der Stützen der deutschen Konjunktur. Allerdings hat sich auch hier die Wachstumsdynamik insbesondere für die gewerblichen Immobilienmärkte der sieben deutschen Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zuletzt abgeschwächt. Hintergrund ist weniger die nachlassende konjunkturelle Entwicklung mit Rezessionstendenzen, deren Auswirkungen im Immobilienmarkt bislang nicht zu spüren waren, sondern spezifische Faktoren, die vor allem die Segmente Handel, Büro und Wohnen betreffen. Das sind beim Handel die wachsende Bedeutung des E-Commerce, am Büromarkt der starke Mietanstieg durch die hohe Flächennachfrage und am Wohnungsmarkt die Unsicherheit über weitere Regulierungsmaßnahmen.

Dennoch wird auch für 2019 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien in Deutschland erwartet. Zum Ende des 3. Quartals beläuft es sich auf rd. 50 Mrd. € gegenüber rd. 56 Mrd. € zum 30.9.2018. Der Rückgang ergibt sich allein durch die fehlende Verfügbarkeit an Objekten. Investoren suchen daher vermehrt Alternativen, die sie in der Kategorie Living durch den Erwerb von kleineren Wohnportfolios, Studentenwohnheimen, Appartementhäuser, sowie Senioren/Pflegeimmobilien finden. Rechnet man dieses Marktsegment hinzu ergibt sich zum 30.9.2019 mit rd. 573 Mrd. € das bisher beste Umsatzvolumen aller Zeiten. Der deutsche Investmentmarkt präsentiert sich damit insgesamt nach wie vor äußerst dynamisch, wobei der Schwerpunkt mit 20,7 Mrd. € auf Büroimmobilien entfiel und auch regional wie im Vorjahreszeitraum die 7 Top-Standorte mit 31,7 Mrd. € den Hauptanteil am Umsatz hatten.

Auch am Büovermietungsmarkt ist von einer nachlassenden Nachfrage wenig zu spüren. So konnten in den sieben Hochburgen im bisherigen Verlauf des Jahres nochmals wachsende Umsätze verzeichnet werden. Mit 3,05 Mio. m² zum 30.9.2019 entspricht das einem Anstieg um 5 % gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum. Die einzelnen Märkte weisen allerdings eine starke Schwankung auf. So verbucht Stuttgart einen Zuwachs von 58 % auf 257.000 m² und Berlin von 26 % auf 759.000 m², während in Frankfurt und in

München die Vorjahreswerte nicht ganz erreicht wurden. Für das Gesamtjahr 2019 wird ein stabiles Anmietungsvolumen in Höhe von fast 4 Mio. m² erwartet, das leicht über dem Fünfjahresschnitt liegt. Die über die Top 7 aggregierte Leerstandsquote notiert damit Ende September mit knapp 3,2 % um 0,7 %-Punkte unter dem Vorjahresquartal. Bis Ende des Jahres wird nochmals eine leicht rückgängige durchschnittliche Leerstandsquote von 3,1 % erwartet. Daher erhöhten sich auch die Mietpreise in den bevorzugten Standorten teilweise deutlich. Die Spitzenmiete - als Mittelwert der oberen 10 % der Angebotsmieten in den Top 7 - ist im Jahresvergleich zum 30.9. um 6,8 % gestiegen. Für 2020 wird eine leichte Entspannung erwartet. Das Wachstum der Mietpreise soll sich dann auf 2 % abschwächen.

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen zeigt sich widerstandsfähig. Wie schon das ganze Jahr zu beobachten, hält der Trend zu kleineren Flächen weiterhin an. 56 % der Mietvertragsabschlüsse fanden in den Größenklassen unter 250 m² statt. Außerdem hält der Nachfragetrend Richtung Gastronomie an. In den neun umsatzstärksten Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Stuttgart u. München) entfielen in diesem Flächensegment 140 Vertragsabschlüsse auf den Bereich Gastronomie, die Textilsparte folgte mit 110 Abschlüssen erst an zweiter Stelle. Beim Flächenumsatz bleibt die Textilbranche aber führend. In der Summe ergibt sich für die ersten drei Quartale 2019 ein Flächenumsatz von rd. 380.000 m² bei bundesweit 885 Vertragsabschlüssen. Rund 70 % des Vermietungsvolumens entfiel auf mittelgroße und kleinere Städte, während die Anmietungen in den führenden Metropolen auch mangels Verfügbarkeit etwas hinter den Erwartungen zurückblieben. Diese Entwicklung setzt auch die Spitzenmieten unter Druck. Zwar bleibt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hoch, die Mietpreisprognose für die führenden Standorte für das 1. Halbjahr 2020 zeigt jedoch erstmals seit 2017 ein leichtes Nachgeben der Spitzenwerte um durchschnittlich 0,4 %. Auch für die Märkte außerhalb der Top 9 wird auf Jahressicht mit einem durchschnittlichen Mietpreisrückgang von rund 2 % gerechnet.

Wenig verändert zeigten sich zum Geschäftsjahresende die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen der umsatzstärksten Metropolen. Bei insgesamt auf hohem Niveau stagnierenden Spitzenmieten, rentierte ein zum Kauf angebotenes Geschäftshaus je nach Standort zwischen 2,3 % und 3,55 %. Damit ergab sich zum Vorjahr nochmals ein Rückgang zwischen 0,05 % und 0,15 %.

Seit dem Zensus 2011 wuchs die Bevölkerung in Deutschland um 2,69 Mio. auf 83,01 Mio. Einwohner. Das ergibt zum Jahresende 2018 ein Plus von 3,4 %. Während langfristig ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert wird, zeigen die Haushalte als direkte Wohnungsnachfrager einen positiven Trend. Ein starkes Wachstum von 6,3 % bis 2030 wird für die Top-7-Städte erwartet. Für die größten 25 Städte fällt dieses mit einem Plus von 5,3 % ähnlich positiv aus. Die hohe Nachfrage wird auch weiterhin auf ein zu geringes Angebot treffen. In der Folge ist der Wohnungsmarkt in Deutschland zum Politikum geworden und regulierende Markteingriffe wie die Mietpreisbremse oder der kürzlich beschlossene Mietendeckel in Berlin verunsichern zunehmend die Investoren. Dabei hat sich der Mietanstieg bundesweit inzwischen etwas verlangsamt und an einigen Top-Standorten hat der Wohnungsbau etwas an Fahrt aufgenommen, was sich derzeit in erhöhten Fertigstellungszahlen niederschlägt. Insgesamt wird für 2019 noch ein Anstieg der Angebotsmieten für Neubauwohnungen um 3,2 % erwartet, gegenüber 4,5 % in 2018. Die Prognose für 2020 liegt bei 2,2 %. Die Erstbezugsmieten in Deutschland betragen damit 2019 durchschnittlich 15,10 €/m² nach 14,60 €/m² in 2018.

Diese Entwicklung kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die gewachsene Bedarfslücke, insbesondere in den Metropolen, kurzfristig nicht geschlossen werden kann. Helfen kann nur ein konsequenter Neubau. Aber auch hierfür sind verstärkte Anstrengungen notwendig. Die Neubaulagen zuletzte rd. 80 % höher als vor zehn Jahren, sind aber weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Den in 2018 fertiggestellten rd. 287.500 Wohnungen steht zur Nachfragedeckung ein notwendiges Neubaulvolumen von jährlich rd. 400.000 Wohnungen gegenüber. Leider waren die Genehmigungszahlen zuletzt das zweite Jahr in Folge wieder rückläufig. Steigende Baukosten, die Auslastung im Baugewerbe und lange Genehmigungsverfahren wirken zusätzlich bremsend.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigte sich 2019 in einer sehr guten Verfassung. Viele Marktteilnehmer sehen einen Wirtschaftsrückgang eher weniger kritisch, sondern verbinden mit einer Marktberuhigung positive Effekte. Dazu gehören u.U. ein Sinken der Baukosten, Preisrückgänge im oberen Preissegment und ein Rückgang spekulativer Transaktionen. Denn selbst eine zurückgehende Nachfrage würde immer noch auf ein zu geringes Angebot treffen. Ausschlaggebend hierfür bleibt die wirtschaftliche Stärke der Region, die sich nicht nur auf den Fahrzeugbau und die Zulieferer gründet, sondern auf viele Mittelständler, die als „hidden Champion“ mit ihren Produkten den Markt beherrschen. Positiv wirkt sich auch das weiter niedrige Zinsniveau aus.

Diese Einschätzung spiegelt sich im gewerblichen Transaktionsvolumen wider, das mit ca. 1,4 Mrd. € zum Ende des dritten Quartals mit -8 % unter dem Vorjahresergebnis blieb. Führend im Umsatz war dabei wieder die Assetklasse Büro, auf die 45 % des Umsatzvolumens entfielen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien, die durch den Verkauf der Königsbaupassagen auf einen Anteil von 36 % kamen. Auch bei der Betrachtung der Käufergruppen trägt dieser Deal entscheidend dazu bei, dass Versicherungen mit einem Umsatzanteil von knapp 23 % auf Platz eins stehen. An zweiter und dritter Stelle folgen Spezial- und geschlossene Fonds mit knapp 18 % bzw. 14 %. Angesichts einzelner weiterer Großdeals, die sich noch in Verhandlung befinden, scheint für 2019 ein Transaktionsvolumen von über 2 Mrd. € in Stuttgart möglich.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugelegt. Der Flächenumsatz summierte sich in den ersten neun Monaten 2019 auf rd. 257.000 m² und legte damit um knapp 55 % zu. Unternehmen suchen nach wie vor Büroflächen zur Expansion oder Neuansiedlung. Von der immer deutlicher werdenden Angebotsknappheit in präferierten Lagen profitieren vor allem Standorte im äußeren Stadtgebiet. Von den rund 87.000 m² im laufenden Jahr neu auf den Markt kommende Büroflächen, sind bereits 86 % vermietet. Bis Jahresende wird daher eine Vermietungsleistung von 300.000 m² erwartet. Zuzüglich Eigennutzer erhöht sich der Flächenumsatz sogar auf 320.000 m². In der Folge wird die Leerstandsquote zum Jahresende voraussichtlich auf einen neuerlichen Tiefstand von 2 % zurückgehen.

Das sinkende Flächenangebot hält die Preise weiter auf einem hohen Niveau mit steigender Tendenz. So beträgt die Mietpreisspanne für Büros in der City 2019 13,75 €/m² bis 24,00 €/m² im Monat. Im Niedrigpreissegment bis 10,00 €/m² sind hingegen kaum noch Anmietungen feststellbar. Die meisten Anmietungen werden allerdings im Segment zwischen 15,00 €/m² und 17,50 €/m² generiert.

Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt hat durch die Neuentwicklungen und Revitalisierungen in den wichtigsten Einkaufsstraßen weiter an Attraktivität und Verfügbarkeit gewonnen, so dass es zu einer ganzen Reihe von Mieterwechseln in der Königstraße und der Stiftstraße kam. So sichert sich die Königstraße mit 6.600 Passanten pro Stunde erneut einen Platz unter den 15 frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Gleichwohl macht sich das gewachsene Flächenangebot und der zunehmende Gegenwind durch den Online-Handel bemerkbar. Es gilt die Aufenthaltsqualität in den Flächen zu erhöhen und dem Kunden den Einkauf als Erlebnis zu vermitteln. Hieraus resultieren zunächst nicht unbedingt Leerstände, aber längere Vermarktungszeiträume und ein Stagnieren der Spitzenmiete auf der Suche nach angepassten Konzepten. In der Folge gewinnen Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie immer mehr an Bedeutung. Im ersten Halbjahr 2019 hat die Gastronomie mit 33 % Anmietungsvolumen sich sogar an die Spitze gesetzt.

Die Einwohnerzahl in Stuttgart ist auch 2018 wieder gestiegen. Aktuell sorgt die auf rd. 614.000 gestiegene Einwohnerzahl für eine Wohnungsnachfrage, die nicht ausreichend bedient werden kann. Auch wenn die Zahl der Fertigstellungen mit rund 1.850 neuen Wohnungen im Jahr 2018 deutlich über dem jährlichen Schnitt der letzten zehn Jahre lag (rund 1.630 WE p.a.), ging die Zahl der Fertigstellungen um 13 % zum Vorjahreswert zurück. Aufgrund der knappen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet ist eine Verbesserung nicht zu erwarten. Im Ergebnis bleibt damit der hohe Nachfrageüberhang auch in den nächsten Jahren bestehen mit entsprechenden Auswirkungen bei Mieten und Kaufpreisen.

Im Mittel kosten Eigentumswohnungen zum Kauf etwa 4.460 Euro/m² und damit fast 5 % mehr als im Vorjahr. Die stärksten Preissteigerungen sind in den untersten Kaufpreisklassen mit einem Anstieg von über 10 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten, während das Kaufpreiswachstum im Spitzen- und im Neubausegment deutlich unterhalb der Vor-

jahresentwicklung lag. Besonders deutlich wird dies bei der räumlichen Verteilung der Kaufpreisentwicklung. Ein leichter Rückgang kann in den Gegenden an den nördlichen und südlichen Stadträndern beobachtet werden, während in guten Lagen nördlich der Innenstadt bereits mittlere Angebotskaufpreise oberhalb von 6.000 Euro/m² gefordert werden. Deutlich verhaltener im Vergleich zu den Kaufpreisen erhöhten sich die mittleren Angebotsmieten. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist eine Steigerung um etwa 1,0 % auf 14,55 Euro/Monat zu verzeichnen, trotz einzelner leichter Rückgänge im unterjährigen Verlauf. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung verglichen mit der 5-Jahres-Entwicklung von 5,8 % deutlich abgeschwächt und liegt nun unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Während das Spitzensegment insgesamt einen Rückgang des Mietpreisniveaus von rund 8 % verzeichnete, ergab sich im Neubaumietsegment über alle Objektqualitäten mit einer Steigerung der Angebotsmieten von knapp 5,4 % der stärkste Zuwachs. Unter Berücksichtigung der Lagen bestätigt sich das obige Bild. Während Rückgänge westlich der Innenstadt und auch in vereinzelten Lagen in Weilimdorf und Cannstatt beobachtet werden können, sind starke Anstiege der Angebotsmieten im Süden der Stadt sowie in den Quartieren nördlich und östlich der Innenstadt festzustellen.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wieder in erheblichem Umfang investiert. Dies betraf Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand.

In Heilbronn ist der Umbau und die Modernisierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes abgeschlossen. Durch den Wegfall der Gaststätte sowie die Aufteilung von zwei übergroßen Wohnungen sind sechs zusätzliche Wohnungen entstanden. Zusätzlich zu diesen Arbeiten wurden die Heizung modernisiert, Fenster erneuert und das Dach gedämmt. Die neuen Wohnungen konnten nach Fertigstellung der Maßnahmen im Oktober vermietet werden.

In der Osumstraße in Plieningen ist der erste Bauabschnitt von drei Dachgeschossausbauten fertig gestellt worden. Die beiden neu geschaffenen Wohnungen im ersten Bauabschnitt wurden im November vermietet.

Auch die Modernisierungsmaßnahme in einem überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Gebäude in der Rotebühlstraße mit Dachgeschossausbau ist weit fortgeschritten. Der Zentralheizungseinbau in den bewohnten Bestandswohnungen ist fertig gestellt. Derzeit läuft der Endausbau der beiden neu geschaffenen Wohnungen. Wir rechnen mit dem Bezug dieser Einheiten zum 1.3.2020.

Der erste Modernisierungsabschnitt im gastronomisch genutzten Teil unseres Objekts in der Tübinger Straße war zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 ebenfalls abgeschlossen. Die Eröffnung hatte bereits im Mai stattgefunden. Die Fertigstellung des zweiten Modernisierungsabschnitts im hinteren Teil des Gebäudes, die im Herbst 2019 vorgesehen war, hat sich leider verzögert, da die Stadt die Baugenehmigung trotz Fristablauf noch nicht erteilt hatte. Nachdem diese zwischenzeitlich vorliegt, rechnen wir mit der Fertigstellung zum März 2020.

Neben den Ergänzungen im Bestand haben wir uns im Geschäftsjahr 2018/19 von zwei Immobilien getrennt.

In Bad Cannstatt betrifft dies ein kleines unter Denkmalschutz stehendes Gaststättengebäude, bei dem umfangreiche Renovierungen angestanden hätten. Die Gaststätte ließ sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben und auch eine Umnutzung des Objekts in Wohnungen wäre für uns nicht rentabel gewesen.

Das zweite Objekt, gleichfalls eine Gaststätte, befindet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 21 Wohnungen in einem Gebäude in Stuttgart-Hausen. Neben der in die Jahre gekommenen Gaststätte besaßen wir im Gebäude, das 1969 errichtet wurde, noch drei weitere Kleinwohnungen. Leider liegt das Objekt in einer der weniger gefragten Lagen in Stuttgart-Hausen und wies ebenfalls einen Instandhaltungsbedarf auf.

Die Übergabe des Objektes in Bad Cannstatt hat nach erfolgter Kaufpreiszahlung Ende Mai 2019 stattgefunden, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in Stuttgart-Hausen erfolgte zum 1. Juli 2019.

Im Arbeitsprogramm für das laufende Geschäftsjahr 2019/20 sind neben den Projekten in der Rotebühlstraße und der Tübinger Straße, die uns noch bis März beschäftigen, folgende Großmaßnahmen in der Umsetzung:

Nach Fertigstellung des 1. Umbauabschnittes in der Osumstraße haben wir mit dem Ausbau der beiden verbliebenen Dachgeschosse in den anderen Hauseingängen zwischenzeitlich begonnen. Mit der Fertigstellung der vier neu entstehenden Wohnungen rechnen wir bis zum Abschluss des Geschäftsjahres 2019/20.

In der Königstraße am Rotebühlplatz sind in unserem Büro- und Geschäftsgebäude umfangreiche Maßnahmen vorgesehen. Zunächst wird eine Gaststätte im Erd- und Untergeschoss modernisiert, daran schließt sich der Austausch der Fenster in allen Büroetagen an.

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

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. Die vorgesehene Verwertung der restlichen drei Wohnrechte wurde im Berichtszeitraum erfolgreich umgesetzt. Die Gesellschaft hat daher in ihrer letzten Gesellschafterversammlung im Dezember 2019 ihre Auflösung beschlossen.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 bei rd. T€ 1.267 (Vj. T€ 1.133) und damit um rd. 11,8 % über dem Vorjahreswert. Diese Steigerung ist in erster Linie auf die weitere Vermietung 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€ 1.872 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Durch den Verkauf von Sachanlagevermögen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 90. Im Konzern beliefen sich die Investitionen auf T€ 5.764, durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 240.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 364. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.726.

Die Neuinvestitionen wurden überwiegend durch ein Hypothekendarlehen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 761 (Vj. T€ 675).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2019 insgesamt T€ 43.047 (Vj. T€ 38.972). Sie bestehen einerseits aus zwei Festzinsdarlehen über T€ 16.160 und der Inanspruchnahme von T€ 8.000 einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 18.782 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 105 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert werden oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht angestiegen und liegt bei 16,6 %. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen unverändert T€ 73.445 und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 64.444), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435).

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr leicht zurückgegangen und beträgt 61,9 % (Vj. 64,1 %).

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind aufgrund der Fertigstellung von Umbaumaßnahmen in zwei Gastronomieobjekten und Mietanpassungen von T€ 4.549 im Vorjahr auf T€ 4.734 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 452 auf T€ 1.411. Darin enthalten waren im Wesentlichen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien und sonstigem Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 569 (Vj. T€ 0), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 493 (Vj. T€ 669), Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 221 (Vj. T€ 169) sowie Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 16 (Vj. T€ 49).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 109 auf T€ 1.058. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus einem Anstieg der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 333 auf T€ 2.517 und resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 45 auf T€ 364 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 49 auf T€ 509.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 10.184 verbesserten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 241. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.956), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 360), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.132), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (T€ 3.726) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 10).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.929 (Vj. T€ 1.830). Hierin sind latente Steueraufwendungen in Höhe von T€ 18 (Vj. Erträge T€ 85) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.465 (Vj. T€ 9.077). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 141 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.606.

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

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,9 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ging gegenüber dem Vorjahr durch die weitere Aufnahme eines Darlehens leicht zurück und beträgt nun 54,1 % (Vj. 55,4 %).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit unverändert T€ 198 und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.798 (Vj. T€ 1.743).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 20.242 (Vj. T€ 19.206) angestiegen. Positiv wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen die Fertigstellung verschiedener Neubau- und Umbaumaßnahmen aus. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 55 % auf gewerblich vermietete Objekte und 45 % auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 308 auf T€ 1.172 angestiegen. Die Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen summierten sich dabei im Berichtszeitraum auf T€ 493 (Vj. T€ 669), an

Buchgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien und sonstigem Sachanlagevermögen ergaben sich T€ 432 (Vj. T€ 0). Hinzu kamen Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 84 (Vj. T€ 101) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 4 (Vj. T€ 7).

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gingen gegenüber dem Vorjahr um T€ 70 auf T€ 2.726 zurück.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Konzern mit T€ 561 um T€ 22 unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind um T€ 45 auf T€ 426 angestiegen. Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Anstieg auf T€ 416 (Vj. T€ 373), bei der Cäcilienpark am Neckar GbR ein Anstieg auf T€ 10 (Vj. T€ 8).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge im Konzern waren im Berichtsjahr mit T€ 5 (Vj. T€ 4) gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Die Zinsaufwendungen stiegen gleichfalls leicht auf T€ 886 (Vj. T€ 881) an. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen deutlich auf T€ 288 (Vj. T€ 410) verminderten, erhöhten sich die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit den erhöhten Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 598 (Vj. T€ 471).

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 176 auf T€ 1.723 angestiegen. Neben den Veränderungen im steuerpflichtigen Ergebnis wirkten sich vor allem die rückläufigen latenten Steuererträge in Höhe von T€ 195 (Vj. T€ 374) negativ auf den Ertragsteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.723 (Vj. T€ 1.547) und der sonstigen Steuern von unverändert T€ 1 ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 9.069 (Vj. T€ 8.494).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2018/19 waren angesichts des erreichten guten Ergebnisses erneut sehr zufriedenstellend. Der große Nachfrageüberhang insbesondere beim Wohnen begünstigt sicher die positive Entwicklung. So waren zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 sowohl alle Wohnungen als auch alle gewerblich genutzten Flächen vermietet.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln markt-konforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen erhöhten sich somit nochmals leicht und liegen bei den Neuvermietungen jetzt auf einem Niveau von rd. 13,25 €/m² im Monat. Dabei fanden im Berichtszeitraum insgesamt 127 (Vj. 143) Wohnungsneuvermietungen statt, wovon 20 (Vj. 12) im Zuge der Neuvermietung modernisiert wurden und neun Wohnungen durch Um- bzw. Ausbau neu entstanden sind. Rund 15 Neuvermietungen ergaben sich in den Modernisierungsobjekten Asperg- und Innsbrucker Straße, wo Mieter im Hinblick auf die Bauarbeiten gekündigt hatten. Insgesamt waren somit rd. 103 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet. Diese stieg damit im Geschäftsjahr 2018/19 auf knapp 12 % (Vj. 10,6 %). Der leichte Anstieg dokumentiert einerseits die hohe berufliche Flexibilität der Mieter, die bei vielen Mietern zu häufigen Ortswechseln führt. Andererseits nutzen einige Mieter das günstige Zinsniveau zum Erwerb von Wohneigentum.

Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Mit dem Anstieg der Umsatzerlöse auf insgesamt T€ 20.242 wurden die geplanten Umsatzerlöse im Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich übertroffen. Dazu trugen im Wesentlichen Mietanhebungen bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie erhöhte Mieterlöse der fertig gestellten Modernisierungsobjekte bei. Dieser Aspekt wäre noch deutlicher zum Tragen gekommen, wenn nicht gleichzeitig die Modernisierungen in der Innsbrucker Straße in Heilbronn und der Rotebühlstraße in Stuttgart vermehrt zu Kündigungen geführt hätten.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt. Mit Ausnahme der Veräußerungen von Sachanlagevermögen gab es keine Sondereffekte. Das Planergebnis von T€ 4.734 wurde erreicht. Auch hier gab es gegenläufige Effekte. So gab es modernisierungs- und verkaufsbedingte Erlösrückgänge, die aber durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen ausgeglichen werden konnten.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist. Zu diesen gehören wiederkehrend auch Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, die nur schwer planbar sind, da sie von der Veränderung der Zahlungsverpflichtungen im jeweils laufenden Geschäftsjahr abhängen. Nicht in der Planzahl enthalten waren zudem die Mehrerlöse aus den Veräußerungen, nachdem zum Planungszeitpunkt noch nicht absehbar war, dass sich diese realisieren lassen. So ergab sich gegenüber der Planzahl von T€ 416 ein Mehrertrag von insgesamt T€ 995. Dieser entfällt im Wesentlichen auf Anlageverkäufe und auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen.

In der Summe ergibt sich damit bei der Dinkelacker AG ein deutlich über dem Plan liegender Jahresüberschuss von rd. 9,465 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 9,1 Mio. € wurde das erwartete Ergebnis in Höhe von rd. 9,0 Mio. € ebenfalls überschritten. Das Ergebnis fällt allerdings aufgrund abweichender Konzernbuchwerte bei den veräußerten Objekten geringer aus.

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 Neuerwerbe 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. Dabei könnte der Abbau von Arbeitsplätzen in der Automobilindustrie mittelfristig zwar zu einem Nachfragerückgang nach Mietwohnungen aus diesem Beschäftigtenkreis führen. Gegenläufig stärken aber die Bemühungen der Politik, die Lebensqualität in den Städten durch neue Verkehrskonzepte, u.a. E-Mobilität, zu verbessern, die Wohnungsnachfrage wieder. 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 Mietenwachstum bremsen. Zusätzlich sind Aufwendungen durch gesetzliche Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzziele zu erwarten. 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. Aufgrund der zwischenzeitlich gefestigten Geschäftspraxis seitens verschiedener Geldinstitute für Festgelder negative Zinsen zu verlangen, haben wir die für das Tagesgeschäft notwendigen Guthaben bei Kreditinstituten soweit reduziert, dass dieser Aspekt für uns nahezu auszuschließen ist.

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

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

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze sowie ergänzend ein Tax Compliance Management System, das wir unter Berücksichtigung unserer Organisationsstruktur zum Jahreswechsel in Kraft gesetzt haben.

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. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffend, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien 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 generell gemäß § 84 AktG durch den Aufsichtsrat.

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

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Prognosebericht

Der globale Aufschwung hat sich abgeschwächt und dürfte auch für die kommenden Monate wenig Dynamik entfalten. Maßgeblich dafür sind die von den Vereinigten Staaten ausgehenden Handelskonflikte sowie Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Amtsführung von populistischen Regierungen. Hinzu kommt in Europa immer noch die Unklarheit über Zeitpunkt und Modalitäten des Brexit. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IFW) erwartet daher für die führenden Volkswirtschaften dieses und nächstes Jahr noch ein globales Wachstum des BIP von 3,1 % bzw. 3,2 %. Das Wachstum wird sich damit gegenüber früheren Jahren nahezu halbieren.

Auch im EURO-Raum trüben die Handelskonflikte und der bevorstehende Brexit die Stimmung. Die Wirtschaftsleistung im Euroraum wird daher nur moderat zulegen. So prognostiziert das IFW im laufenden und im kommenden Jahr einen Produktionsanstieg von 1,2 % bzw. 1,5 %. Daraus folgt eine Steigerung des BIP für 2019 und 2020 um 1,2 %. Eine Besserung wird erst für 2021 mit 1,5 % erwartet.

In den kommenden Jahren dürfte die Konjunktur in Deutschland wohl wenig Dynamik entfalten. Ausgehend von in etwa normal ausgelasteten Kapazitäten im Jahr 2021 rechnet das IFW mit einer leichten Beschleunigung der Konjunktur in der mittleren Frist. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) stützt diese Einschätzung. So ist deren Konjunkturbarometer im November um anderthalb Punkte auf gut 91 Zähler geklettert. Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Quartal bereits um 0,1 Prozent gestiegen war, wird auch im laufenden Jahresschlussquartal ein Wachstum in dieser Größenordnung erwartet. Für das Schlussquartal zeichnet sich zudem das erste Auftragsplus seit fast zwei Jahren ab – und auch die Lieferungen ins Ausland werden wohl weiter zulegen.

Eine Stütze der deutschen Wirtschaft werden die privaten Haushalte bleiben, deren Konsumausgaben wohl weiter in recht hohem Tempo wachsen. Zwar dürfte die Erwerbstätigkeit auch aus demografischen Gründen in etwa stagnieren. Allerdings werden die Effektivverdienste wohl steigen, da Fachpersonal unverändert rar bleibt. Außerdem ist weiterhin mit recht kräftigen Anstiegen der monetären Sozialleistungen, nicht zuletzt durch steigende Rentenzahlungen angesichts des demografischen Wandels, zu rechnen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte werden daher voraussichtlich mit reichlich 2 % Prozent in recht robustem Tempo zulegen.

Das IFW erwartet daher 2019 für das Bruttoinlandsprodukt eine Steigerung von 0,4 % und für 2020 von 1,0 %. Ab 2021 könnte dann wieder ein Niveau von 1,4 % erreicht werden.

Die Konjunkturrisiken für die Wirtschaft in Stuttgart haben 2019 leicht zugenommen, nachdem sich eine konjunkturelle Abkühlung in der Region Stuttgart durch die Anpassungen in der Automobilbranche ergeben könnte. Dank des hohen Ausgangsniveaus bewerten die Unternehmen aber ihre aktuelle Lage im Herbst 2019 trotzdem noch positiv. Der Blick nach vorn wird jedoch zunehmend skeptischer. Insbesondere die von den USA ausgehenden Handelskonflikte sowie die durch den Brexit bestehenden Unsicherheiten haben eine bremsende Wirkung. Der Immobilienmarkt ist hiervon noch unberührt. Das Baugewerbe meldet lediglich für den gewerblichen Hochbau eine etwas nachlassende Nachfrage. Da sich die grundlegenden Indikatoren wie hohe

Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland und günstige Finanzierungsmöglichkeiten nicht geändert haben, sehen wir aktuell keine Marktabschwächung mit fallenden Preisen und Renditen.

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 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.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr 2019/20 im Konzern aus heutiger Sicht bei einem planmäßigen Verlauf von einer stabilen Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus der operativen Tätigkeit aus.

Für die Dinkelacker AG erwarten wir für das Geschäftsjahr 2019/20 einen gleichbleibenden Umsatz aus der operativen Tätigkeit sowie ein Jahresergebnis in 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 2018 bis 30. September 2019 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 2018/19 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 16. Januar 2020

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVA			30. 9. 2019	30. 9. 2018
	T€	T€	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.160			15.537
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100			103
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10			212
		17.270		15.852
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445			73.445
2. Beteiligungen	108			108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	31			6
		73.595		73.570
			90.865	89.422
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3			22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.601			10.354
3. Sonstige Vermögensgegenstände	79			6
		12.683		10.382
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
		366		280
			13.049	10.662
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			0	53
			103.914	100.137

PASSIVA	T€	30. 9. 2019	30. 9. 2018
		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>9.606</u>		<u>9.457</u>
		64.325	<u>64.176</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.506		14.742
2. Steuerrückstellungen	287		945
3. Sonstige Rückstellungen	<u>319</u>		<u>278</u>
		15.112	<u>15.965</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.160		19.466
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10		42
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0		279
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>144</u>		<u>86</u>
		24.314	<u>19.873</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		48	<u>26</u>
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		115	<u>97</u>
		<u>103.914</u>	<u>100.137</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2018 bis zum 30. 9. 2019

	T€	T€	2018/19 T€	2017/18 T€
1. Umsatzerlöse		4.734		4.549
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.411</u>	6.145	<u>959</u>
				<u>5.508</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.058		949
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	967			906
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.550			1.278
– davon für Altersversorgung T€ 1.393 (Vj. Ertrag T€ 1.136) –	<u> </u>			
		2.517		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		364		319
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>509</u>	4.448	<u>460</u>
				<u>3.912</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	10.184			9.943
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 10.174 (Vj. T€ 9.935) –	<u> </u>			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41			32
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 37 (Vj. T€ 28) –	<u> </u>			
		10.225		<u>9.975</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		527		663
– davon an verbundene Unternehmen T€ 9 (Vj. T€ 52) –				
– davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 288 (Vj. T€ 410) –	<u> </u>		9.698	<u>9.312</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.929	1.830
– davon Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 18 (Vj. T€ 85) –				
11. Ergebnis nach Steuern			9.466	9.078
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			9.465	9.077
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>141</u>	<u>380</u>
15. Bilanzgewinn			<u>9.606</u>	<u>9.457</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2018/19

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 2018 bis 30. September 2019 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Abschreibungen erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer bei Gebäuden und Gebäudeteilen liegt zwischen zwölf und fünfzig Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und zwanzig Jahren.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist.

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

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 250 und € 1.000 liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

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

Im Berichtsjahr wurde entsprechend der Struktur des Versorgungsbestandes eine pauschale Restlaufzeit bzw. Duration von 6 Jahren (Vj. 8 Jahre) verwendet. Hierdurch ergab sich ein Anstieg der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 304.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,92 % (Vj. restliche Laufzeit von acht Jahren von 2,71 %) 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	12.552	4.990
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	64.444	3.726
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.132
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	549	360
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	8.087	1.267
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	300	29

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2018
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 2019 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2018	9.457
Dividende für 2017/18	- 9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	141
Jahresüberschuss 2018/19	9.465
Bilanzgewinn am 30.9.2019	9.606

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€ 885 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€ 24.160 (Vj. T€ 19.466) sind in Höhe von T€ 33.300 (Vj. T€ 25.000) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 8.820 (Vj. T€ 10.891) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 3.029 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 12.311 (Vj. T€ 6.767) 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 betrafen im Vorjahr das Verrechnungskonto mit der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und hatten eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 140 (Vj. T€ 80) 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:

	1.10.2018	Veränderung	30.9.2019
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	2.849	112	2.961
Aktive latente Steuern	- 2.752	- 94	- 2.846
Saldo passive latente Steuern	97	18	115

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.734 (Vj. T€ 4.549) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2018/19	2017/18
	T€	T€
Gewinne aus Anlageabgängen	569	.
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	493	669
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	221	169
Sonstige Erträge	90	36
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	22	.
Versicherungsentschädigungen	16	49

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 288 (Vj. T€ 410).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 0) 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, da das Bauvorhaben abgeschlossen ist und nur geringfügige Mängel aufgetreten sind.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 47 (Vj. T€ 71).

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 (Vj. 10) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 463 (Vj. T€ 471).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsremiums 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€ 6.306 (Vj. T€ 6.041).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 301 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Organe**Aufsichtsrat**

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:
- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

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

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

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/19 in Höhe von € 9.605.805,89 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, 16. Januar 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 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 2018 bis zum 30. September 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 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, 16. Januar 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhle
Wirtschaftsprüfer

Gnädinger
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2018 bis zum 30. 9. 2019

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2019 T€
	1. 10. 2018 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	0	21
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.066	1.831	208	658	32.447
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277	32	0	25	284
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	212	9	-208	3	10
	31.555	1.872	0	686	32.741
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445	0	0	0	73.445
2. Beteiligungen	108	0	0	0	108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	6	30	0	5	31
	73.570	30	0	5	73.595
	105.146	1.902	0	691	106.357

1. 10. 2018	Abschreibungen		30. 9. 2019	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2019	30. 9. 2018
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	0	0
15.529	334	576	15.287	17.160	15.537
174	30	20	184	100	103
0	0	0	0	10	212
15.703	364	596	15.471	17.270	15.852
0	0	0	0	73.445	73.445
0	0	0	0	108	108
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	31	6
0	0	0	0	73.595	73.570
15.724	364	0	15.492	90.865	89.422

DINKELACKER AG, STUTTGART

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVA	T€	30. 9. 2019 T€	30. 9. 2018 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	141.741		138.068
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100		103
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.050</u>		<u>1.922</u>
		142.891	<u>140.093</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.996		1.941
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>31</u>		<u>12</u>
		2.046	<u>1.972</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		56	42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33		70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>201</u>		<u>132</u>
		234	<u>202</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		761	675
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0	196
D. Aktive latente Steuern		1.439	1.302
		<u>147.442</u>	<u>144.497</u>

PASSIVA

	T€	30. 9. 2019 T€	30. 9. 2018 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>- 230</u>	7.570	<u>- 230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		61.703	62.133
IV. Konzernbilanzgewinn		9.606	9.457
V. Nicht beherrschende Anteile		<u>34</u>	<u>32</u>
		79.787	80.066
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	14.506		14.742
2. Steuerrückstellungen	294		952
3. Sonstige Rückstellungen	<u>639</u>		<u>296</u>
		15.439	15.990
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.160		19.466
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32		415
3. Sonstige Verbindlichkeiten	19.229		19.778
- davon aus Darlehensverbindlichkeiten (T€ 18.782, Vj. T€ 19.398) -			
	<u> </u>	43.421	<u>39.659</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		178	107
E. Passive latente Steuern		8.617	8.675
		<u>147.442</u>	<u>144.497</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2018 bis zum 30. 9. 2019

	T€	2018/19 T€	2017/18 T€
1. Umsatzerlöse	20.242		19.206
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.172</u>		<u>864</u>
		21.414	20.070
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.362	3.969
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	967		906
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.550</u>		<u>1.278</u>
		2.517	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.726		2.796
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>561</u>		<u>583</u>
		3.287	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	426		381
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5		4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>886</u>		<u>881</u>
		- 455	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.723</u>	<u>1.547</u>
11. Ergebnis nach Steuern		9.070	8.495
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		9.069	8.494
14. Konzernergebnisvortrag		141	380
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		430	615
16. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn		<u>- 34</u>	<u>- 32</u>
17. Konzernbilanzgewinn		<u>9.606</u>	<u>9.457</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2018/19 T€	2017/18 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	9.069	8.494
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	- 427	- 381
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.726	2.796
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	107	- 1.036
Ertragssteueraufwand (+)	1.723	1.547
Ertragssteuerzahlungen (-)	- 2.643	- 1.043
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	594	881
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 68	- 371
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 420	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	285	432
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 242	283
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.704	11.602
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	656	3
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 5.764	- 9.607
Auszahlung aus Darlehensbegebung	- 30	0
erhaltene Dividenden (+)	376	341
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	11	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.751	- 9.254
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 9.316	- 8.734
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	- 32	- 32
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.500	10.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 3.425	- 2.771
Gezahlte Zinsen (-)	- 594	- 456
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.867	- 1.993
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	86	355
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	675	320
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	761	675
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	761	675
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	761	675

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2018 bis zum 30. 9. 2019

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2019
	1. 10. 2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
	36	0	0	0	36
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	188.741	4.737	674	1.863	194.667
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278	32	25	0	285
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.922	995	4	- 1.863	1.050
	190.941	5.764	703	0	196.002
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.266	427	372 ¹⁾	0	2.321
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	12	30	11	0	31
	2.297	457	383	0	2.371
	193.274	6.221	1.086	0	198.409

¹⁾ davon vereinnahmte Gewinne T€ 372

²⁾ Außerplanmäßige Abschreibung

1.10.2018	Abschreibungen		30.9.2019	Buchwerte		30.9.2018
	Zugänge	Abgänge		30.9.2019	30.9.2018	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	15	15	
21	0	0	21	15	15	
50.673	2.696	443	52.926	141.741	138.068	
175	30	20	185	100	103	
0	0	0	0	1.050	1.922	
50.848	2.726	463	53.111	142.891	140.093	
325	0	0	325 ²⁾	1.996	1.941	
0	0	0	0	8	8	
0	0	0	0	11	11	
0	0	0	0	31	12	
325	0	0	325	2.046	1.972	
51.194	2.726	463	53.457	144.952	142.080	

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
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
Umgliederung	0	0	0	8.461
Ausschüttungen	0	0	0	- 9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 430	430
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2019	7.570	874	61.703	570

		Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Konzernjahres- überschuss der dem Mutter- unterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
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
- 8.461	0	32	- 32	0	0
0	- 9.316	- 32	0	- 32	- 9.348
0	0	0	0	0	0
9.035	9.035	0	34	34	9.069
9.036	79.753	0	34	34	79.787

KONZERNANHANG 2018/19

(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 Unter-

schiedsbeträge wurden im Wesentlichen entsprechend ihrem Charakter den Grundstücken und Gebäuden zugerechnet und fortgeführt.

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

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

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 250 und € 1.000 liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde entsprechend der Struktur des Versorgungsbestandes eine pauschale Restlaufzeit bzw. Duration von 6 Jahren (Vj. 8 Jahre) verwendet. Hierdurch ergab sich ein Anstieg der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 304.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,92 % (Vj. restliche Laufzeit von acht Jahren von 2,71 %) 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 Steueransätzen 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 Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit den selben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2019 beträgt T€ 1.798 (Vj. T€ 1.743).

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 2019 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.

	2018/19	2017/18
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.421	1.289
Sonstige Rückstellungen	18	13
Aktive latente Steuern	1.439	1.302

Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von € 9.456.820,08 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 4. April 2019 eine Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 9.316.320,00 (Vj. € 8.734.050,00). Der Restbetrag in Höhe von € 140.500,08 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 885.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen vier Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 220 (Vj. T€ 165) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2).

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2018/19	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.300	24.160	8.820	3.029	12.311
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	32	32	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.000	19.229	1.329	3.950	13.950
Gesamt	53.300	43.421	10.181	6.979	26.261

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

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.

	2018/19 T€	2017/18 T€
Sachanlagen	8.605	8.256
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	407
Anteile an assoziierten Unternehmen	12	12
Passive latente Steuern	8.617	8.675

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

	2018/19 T€	2017/18 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	17.448	16.479
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.724	2.588
Sonstige Umsatzerlöse	70	139
Miet- und Pächterlöse	20.242	19.206

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2018/19 T€	2017/18 T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	493	669
Gewinne aus Anlageabgängen	432	.
Erträge aus Versicherungsansprüchen	49	101
Schadensersatzzahlungen	35	.
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	29	.

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:

	2018/19 T€	2017/18 T€
Betriebskosten	2.574	2.421
Instandhaltungsaufwendungen	1.323	1.011
Grundsteuer	460	532
Miet- und Pacht aufwendungen	2	2
Erbbauszinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.362	3.969

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.393 (Vj. T€ 1.136).

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€ 288 (Vj. T€ 410).

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€ 195 (Vj. T€ 374) enthalten.

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 47 (Vj. T€ 71). Hiervon sind T€ 38 (Vj. T€ 59) innerhalb eines Jahres, T€ 9 (Vj. T€ 12) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2021.

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 Arbeitnehmer (Vj. 10) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 463 (Vj. T€ 471).

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€ 6.306 (Vj. T€ 6.041).

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt T€ 62.

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

Konzernverhältnisse

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

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

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird hinsichtlich der Aufstellung und der Offenlegung von der Befreiung des § 264b HGB bzw. des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Gesellschaften 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 2018/19 in Höhe von € 9.605.805,89 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, 16. Januar 2020

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 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 2018 bis zum 30. September 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 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, 16. Januar 2020

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