

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2012/2013

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Umsatz	16.255	14.889	14.057
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	11	11
Personalaufwand	1.693	1.410	1.615
Investitionen	19.058	4.750	6.478
Bilanzsumme	117.258	108.763	112.923
Abschreibungen	2.408	2.260	2.187
Konzernerneigenkapital	80.688	80.686	82.015
Konzernjahresüberschuss	7.591	6.267	6.096
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	8.167	7.455	7.530
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.300	5.128	8.125
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 17,00	€ 17,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 11,00	€ 9,00	€ 9,00

INHALT

Kennzahlen	2
Organe	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern	8
Übersicht Immobilienbestand	9
Lagebericht und Konzernlagebericht	10
Bilanz der Dinkelacker AG	20
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	22
Anhang	23
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	29
Anlagespiegel	30
Konzernbilanz	32
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	34
Kapitalflussrechnung Konzern	35
Konzern-Anlagespiegel	36
Konzern-Eigenkapitalspiegel	38
Konzernanhang	40
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	47

AUFSICHTSRAT

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

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

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

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Mitglied des Beirates der

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

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

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

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

^{*)} Arbeitnehmervertreterin

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012/2013

Während des Geschäftsjahrs 2012/2013 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden 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 der Gesellschaft im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung überwacht. Pro Kalenderhalbjahr haben zwei Sitzungen des Aufsichtsrats, der keine Ausschüsse gebildet hat, stattgefunden, somit vier im Geschäftsjahr. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat auch durch vierteljährliche, gegebenenfalls schriftliche Berichte über die Planung, den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend informiert. Vorgänge mit grundsätzlicher Bedeutung, die sich im laufenden Tagesgeschäft ergaben, wurden unmittelbar an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates kommuniziert. Bei Geschäften, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die Beschlussvorlagen geprüft und Entscheidungen getroffen. Alle für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands vom Aufsichtsrat ausführlich diskutiert, hinterfragt und kritisch begleitet. Von seinen Rechten zur Überprüfung der Bücher und von Vermögensgegenständen gemäß § 111 Abs. 2 AktG machte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand. Er besichtigte angebotene Immobilienobjekte und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

Die schriftliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats vom 26. November 2012 hatte die Genehmigung zum Erwerb eines Wohnungsportfolios mit 152 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Stuttgart von der Südewo GmbH zum Gegenstand.

In der Sitzung vom 4. Dezember 2012 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen berichtet. Bei den Investitionsmaßnahmen wurde insbesondere nochmals der Erwerb des Wohnungspaketes und die damit verbundenen Chancen erörtert. Der Aufsichtsrat beschloss zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen über 10 Mio. € in Anspruch zu nehmen.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 29. Januar 2013 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 9. April 2013 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 19. Juli 2013 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2013/2014 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen und der Neubaumaßnahme in der Cottastraße.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2013 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012/2013 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Prüfungsschwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses

der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Anteile an verbundenen Unternehmen, Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen sowie die Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2013, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse stand während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu beschließen hatte, der Abschlussprüfer zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat die Ergebnisse der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des für die AG und den Konzern zusammengefassten Lageberichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverwendung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2013, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Abhängigkeitsbericht

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

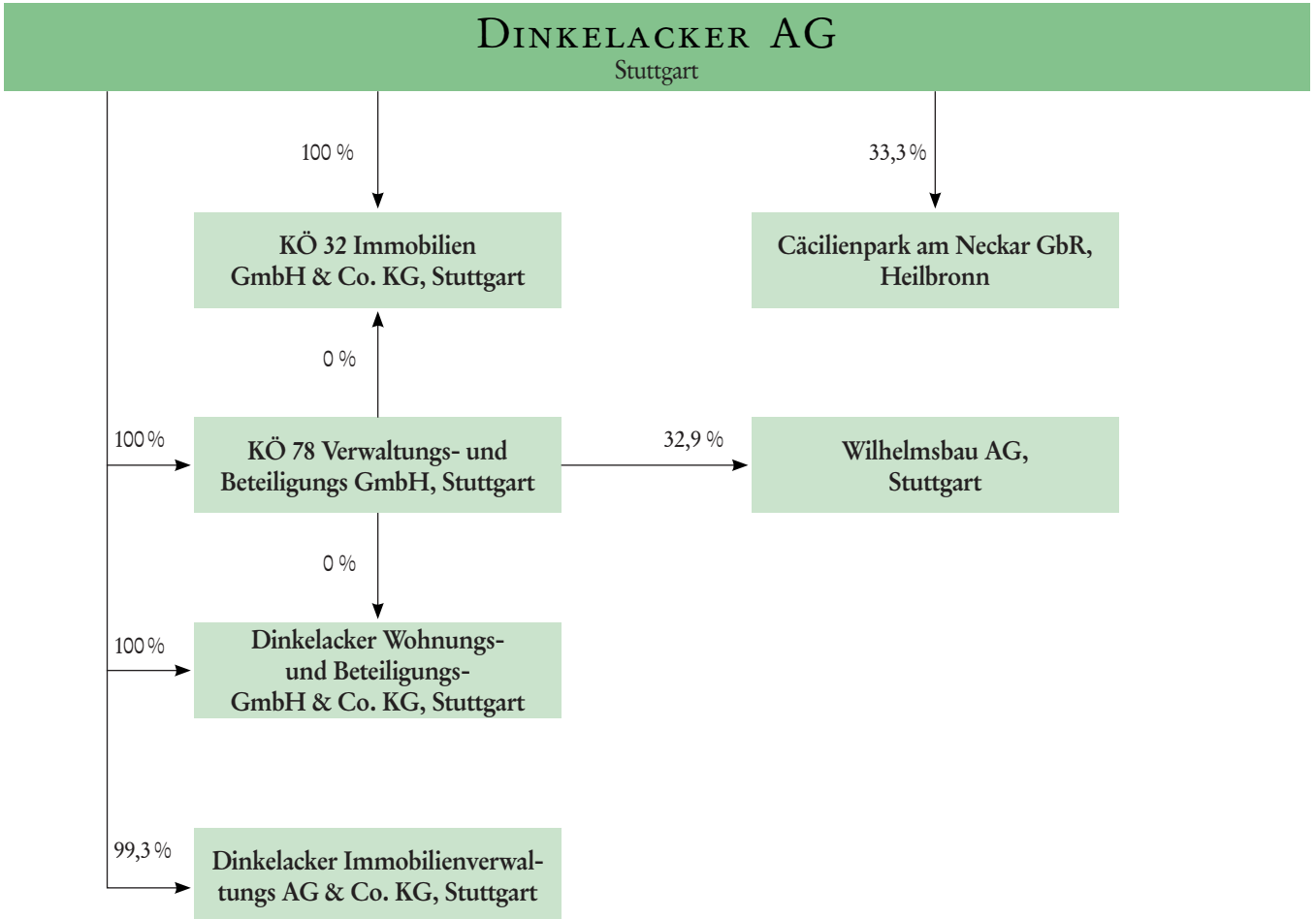
Der Aufsichtsrat hat bei seiner eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts keine Ansatzpunkte für Beanstandungen festgestellt und nahm das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 21. Januar 2014

Wolfgang Dinkelacker
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand des Dinkelacker-Konzerns per 30. September 2013

Ort ^{*)}	Objekte Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Ladenge- schäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenträume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2011/2012 in T€
Stuttgart-Zentrum	20	10.902	37.194	21.815	4.744	9.085	1.549	40.954	7.617
Stuttgart-Ost	10	8.147	6.615	176	1.446	4.917	76	6.567	544
Stuttgart-Süd	20	23.567	19.631	4.968	1.084	13.099	480	26.259	2.190
Stuttgart-Nord	10	6.519	9.217	2.062	691	5.831	633	12.847	988
Stuttgart-West	9	7.292	12.854	1.679	1.543	9.465	167	14.812	1.542
Esslingen	3	1.658	2.406	874	1.324	168	40	1.657	173
Heilbronn	3	5.365	5.495	2.450	255	1.679	1.111	1.075	416
Pforzheim	2	1.717	813		225	588		22	59
Sachsen	1	870	1.328		846	482		184	21
sonstige Standorte	4	1.871	1.081	150	588	63	280	377	98
Summe	82	67.908	96.634	34.174	12.746	45.377	4.336	104.754	13.648
unbebaute Grundstücke der Immobiliengesellschaften									
	2	9.153						909	9
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der Immobiliengesellschaften									
	2	12.746						3	2
^{*) Erläuterungen zum Immobilien-Standort:}									
Stuttgart-Nord inkl. Feuerbach, Weilimdorf, Zuffenhausen									
Stuttgart-Ost inkl. Bad Cannstatt, Wangen									
Stuttgart-Süd inkl. Degerloch, Möhringen, Leinfelden-Echterdingen, Plieningen									
Stuttgart-West inkl. Botnang									

LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS

Gesamtwirtschaftliche Situation

Im Berichtszeitraum 2012/2013 war die Weltwirtschaft von einer zaghaften und über Regionen hinweg uneinheitlichen Erholung geprägt, die vor allem im Jahr 2012 noch nicht so richtig in Schwung kam und Schwächen zeigte. Der Verlauf des Jahres 2013 hat diese Entwicklung bestätigt, wobei die konjunkturelle Entwicklung trotz verbesserter Finanzmarktbedingungen vor allem in den Industrieländern durch restriktive Kreditvergabebedingungen, laufende Bilanzsanierungen und die Straffung der Finanzpolitik verhalten blieb. Auch die aufstrebenden Volkswirtschaften der Schwellenländer leiden gegen Ende des Berichtszeitraumes unter der Verschärfung der Finanzierungsbedingungen. Lediglich die USA weisen neben Japan und dem Vereinigten Königreich eine scheinbar stabile Entwicklung auf. Auch in China nimmt die Wachstumsdynamik wieder etwas zu.

Insgesamt lässt die augenblickliche Situation unter Berücksichtigung des globalen Einkaufsmanagerindex für den Auftragseingang in der Gesamtindustrie (ohne Euroraum) eine anhaltend moderate Erholung im Allgemeinen erwarten. Gleichwohl sind die weltwirtschaftlichen Aussichten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, wobei die Abwärtsrisiken unter dem Strich weiterhin überwiegen. Ausschlaggebend dafür sind nach wie vor die Bedingungen an den Geld- und Finanzmärkten und die damit verbundenen Unwägbarkeiten. Zugleich besteht die Gefahr, dass geopolitische Spannungen zu höheren Rohstoffpreisen und damit zu einer weltweiten Schwächung der Nachfrage führen.

Nachdem die gesamtwirtschaftliche Erzeugung in Deutschland im vierten Quartal 2012 spürbar zurückgegangen war und sich auch die Exporte im November 2012 beträchtlich verringert hatten, kam es im letzten Quartal 2012 zu einer Wachstumsdelle, die auch durch eine lebhafte Baukonjunktur nicht ausgeglichen werden konnte. Der Rückgang erklärt sich zum einen durch den abgeschlossenen Aufholprozess nach der Wirtschaftskrise 2008/2009 und der damit verbundenen Normalisierung der Expansionsgeschwindigkeit in Deutschland, zum anderen aber auch mit der zurückhaltenden Exportentwicklung in den Euroraum aufgrund einer dort weiterhin unbefriedigenden wirtschaftlichen Entwicklung. Trotzdem wuchs das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt 2012 noch um 0,7%.

Die im Grundsatz zum Jahresende 2012 bereits erkennbare konjunkturelle Belebung wurde im ersten Quartal 2013 durch die besonders ungünstigen Witterungsbedingungen, die vor allem die Bautätigkeit behinderte, gebremst. Im zweiten Vierteljahr führte die belebte Nachfrage am Bau sowie ein äußerst robuster privater Konsum zu einem deutlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung. Diese Entwicklung hielt auch im dritten Quartal 2013 weiter an. Zwar zeichnete sich in der Bauwirtschaft und auch in der Industrie zuletzt ein verhalteneres Expansionstempo ab, dagegen deuten die Auftragsengänge bei Industrie- und Baugewerbe sowie die ifo Erwartungsindikatoren für das Winterhalbjahr 2013/2014 eine Verstärkung der konjunkturellen Erholung an.

Zum Ende des Berichtsjahres 2012/2013 schlägt sich dies auf dem Arbeitsmarkt mit einer Rekordzahl an Erwerbstätigen nieder. Trotz einer verhaltenen Herbstbelebung gab es im Oktober so wenige Arbeitslose wie seit fast einem Jahr nicht mehr. Insgesamt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,8 Mio. Menschen auf der Suche nach Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,5% für Deutschland insgesamt. In Baden-Württemberg betrug die Arbeitslosenquote Ende September dagegen 3,9%, in der Region Stuttgart 4,0% und im Bereich der Stadt Stuttgart 5,5%. Die Tendenz zu weiter sinkender Arbeitslosigkeit dürfte anhalten. Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel erwartet in den nächsten Jahren weiterhin ein moderates Wachstum, das neben einer Belebung der Auslandskonjunktur im Inland auch von der Niedrigzinsphase und der damit verbundenen Investitionstätigkeit getragen wird.

Der Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich hinsichtlich Nachfrage und Preisentwicklung weiter dynamisch, was in den Segmenten Büro, Handel und Wohnen bis zuletzt zu weiter steigenden Mieten und Preisen führte. Insbesondere die deutschen Top-Standorte entwickeln sich damit im europäischen Kontext überdurchschnittlich gut. Daher hält auch das Interesse in- und ausländischer Investoren an deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilien in den begehrten Lagen unverändert an. Investments in Wohnimmobilien werden zusätzlich von Privatanlegern befördert, so dass die Preise in den Top-Standorten in den letzten Monaten überdurch-

schnittlich stark gestiegen sind. Von verschiedener Seite wird daher bereits die Frage diskutiert, ob – wie zuvor in anderen Ländern – aufgrund einer unverhältnismäßigen Preisentwicklung eine Blasenbildung droht. Vergleicht man die realen Preisanstiege in Deutschland allerdings mit den Phasen der Immobilienpreisanstiege anderer OECD-Länder, liegt die aktuelle Entwicklung am unteren Ende und ist daher eher als eine Normalisierung des Preisniveaus zu sehen. Auch wenn mit dieser Feststellung die Frage nach einer Blasenbildung noch generell verneint werden kann, muss die Preisentwicklung insbesondere in den Ballungszentren und in einzelnen Lagen aufmerksam beobachtet werden.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt nimmt unbeirrt Kurs auf das beste Jahr seit 2007. Relevant hierfür sind die unverändert niedrigen Zinsen und die guten ökonomischen Aussichten. Bei Wohnimmobilien kommt hinzu, dass es den risikoaversen Investoren an Alternativen für konservative Investitionsmöglichkeiten mit noch akzeptablen Renditen mangelt.

Im Bereich der gewerblichen Immobilien wurden in den ersten neun Monaten 2013 mit rd. 18,8 Mrd. € ca. 30% mehr umgesetzt als im Vorjahreszeitraum. Das Transaktionsvolumen veranschaulicht die Attraktivität des deutschen Investmentmarktes, der auch weiterhin im Blickpunkt ausländischer Investoren steht. Die Investitionsdynamik wird auch im traditionell starken Schlussviertel weiter hoch bleiben, zumal sich bereits einige großvolumige Transaktionen in Verhandlung befinden. Von den Marktbeobachtern wird daher bis Jahresende mit einem Transaktionsvolumen von deutlich über 275 Mrd. € gerechnet.

Vom bisherigen Umsatz von 18,8 Mrd. € entfielen knapp 8,3 Mrd. € oder 44% auf Büroimmobilien, die damit die Nachfrage dominierten. Im Vorjahreszeitraum wurden in dieser Assetklasse 6,5 Mrd. € investiert. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel mit 6,0 Mrd. € oder 32% des Marktgeschehens gut ein Viertel mehr als im Vorjahreszeitraum, in dem knapp 4,8 Mrd. € investiert wurden. Der Rest verteilte sich auf die übrigen gewerblichen Segmente wie Hotels, gemischt genutzte Immobilien, Logistik und Industrie. Bemerkenswert verläuft im Segment Logistik und Industrie der Anstieg der Käufe und Verkäufe, die mit aktuell rd. 1,7 Mrd. € um 34% über dem Wert des Vorjahres liegen. Vor allem institutionelle

Anleger bevorzugen bei ihren Anlageentscheidungen zunehmend diese Assetklasse am wirtschafts- und exportstarken deutschen Standort.

60% des investierten Kapitals gingen in eines der 7 Immobilienzentren (BIG 7). An der Spitze steht München mit einem Investitionsvolumen von 2,5 Mrd. €, gefolgt von Berlin und Frankfurt mit jeweils 2,3 Mrd. €. Auf den weiteren Plätzen folgen Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart und Köln.

Bei Einzelhandelsimmobilien wurde das höchste Investitionsvolumen in Berlin erzielt, gefolgt von Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart. Geprägt wird dieses Ranking durch großvolumige Einzeldeals wie dem Kö-Bogen in Düsseldorf, dem One Goethe Plaza in Frankfurt, dem Forum Steglitz in Berlin oder dem Alsterhaus in Hamburg. Damit bestätigt sich erneut, dass im Segment der Einzelhandelsimmobilien Einkaufszentren immer noch den größten Anteil des Investitionsvolumens stellen. Aber auch Fachmärkte und moderne Fachmarktzentren erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

Im Bereich der Investments in Wohnimmobilien ab 50 Einheiten erreichte der Umsatz in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 einen Rekordwert. Insgesamt wurden Immobilienportfolios für rd. 9,5 Mrd. € gehandelt und damit fast 10% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei wechselten mehr als 140.000 Wohneinheiten den Eigentümer. Mit ca. 31.000 Wohnungen wird der Verkauf des Wohnportfolios der Wohnungsgesellschaft GBW AG für rd. 2,5 Mrd. € an ein Käuferkonsortium unter Führung der Patrizia AG bis zum Jahresende 2013 voraussichtlich der größte Deal des Jahres bleiben. Auf der Käuferseite finden sich vor allem Asset- und Fondsmanager, gefolgt von Pensionskassen und Immobilien AG/REITs. Als Verkäufer treten befördert durch den Verkauf der Immobilien der Bayerischen Landesbank Banken in Erscheinung, gefolgt von Versicherungen und Pensionskassen sowie von Asset- und Fondsmanagern. Auch die Projektentwickler sind zwischenzeitlich zu einer wichtigen Marktteilnehmergruppe aufgestiegen. Mit Erlösen von 1,1 Mrd. € und Preisen, die im Mittel bei fast 3.300 €/m² liegen, profitieren sie vom starken Preisanstieg für vorab verkaufte Projektentwicklungen, die 30% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegen. Dagegen stiegen die Preise für Bestandsimmobilien mit durchschnittlich ca. 960 €/m² „nur“ um 15% über den Wert

vor einem Jahr. Weniger Interesse am Erwerb zeigten internationale Investoren, deren Anteil am Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 lediglich 16% betrug. Offensichtlich passen die weiter gestiegenen Preise deutscher Wohnimmobilien nicht mehr in die Strategie internationaler Investoren, die in der Vergangenheit oft opportunistisch unterwegs waren. Aber auch deutsche Anleger agierten zuletzt vermehrt sicherheitsorientiert, so dass das Kapital überwiegend in mittlere bis sehr gute Wohnanlagen an den klassischen Investitionsstandorten mit demographischen und wirtschaftlichen Perspektiven floss.

Das in allen Segmenten festzustellende erhöhte Kaufpreinsniveau auf dem Investmentmarkt wirkt zeitversetzt auch auf Mieten und Renditen. Obwohl die Mieten an den besonders attraktiven Top-Standorten erkennbar steigen, können sie dem Tempo des Kaufpreisanstiegs nur bedingt folgen, so dass die Renditen insgesamt eine leicht rückläufige Tendenz haben.

Dies zeigt sich bei der Spitzenrendite in 1a-Lagen für Bürogebäude, die in den bevorzugten Bürostandorten von September 2012 auf September 2013 von durchschnittlich 4,8%, leicht auf 4,7% zurückging. Die höchste Rendite für Top-Objekte wird in Köln mit 5% erzielt, gefolgt von Berlin und Stuttgart mit jeweils 4,8%. In Frankfurt und Düsseldorf wird mit rd. 4,7% der Durchschnittswert erreicht, während in Hamburg und München die Rendite in der Spitze bei 4,4% lag. Bei im wesentlichen unveränderten Durchschnittsmieten nahmen die Spitzenmieten teilweise erkennbar gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres zu. Deutlich gestiegen sind die Spitzenmieten dabei in Frankfurt auf 37,00 €/m² (+12%), in Düsseldorf auf 27,50 €/m² (+10%) sowie in München auf 32,20 €/m² (+2%). In Berlin lag der Topwert wie im Vorjahr bei 22,00 €/m². In Hamburg und Stuttgart ging er jeweils um 2% nach unten und beträgt jetzt 23,50 €/m² bzw. 19,50 €/m². Teuerster Standort bei den Durchschnittsmieten für Büroflächen blieb mit unverändert 18,00 €/m² Frankfurt. Am unteren Ende findet sich Stuttgart mit durchschnittlich 11,70 €/m² (-3%).

Nach einem schwachen Start ins Jahr 2013 nahmen die Vermietungen bis zum Ende des Berichtszeitraums kontinuierlich zu. Insgesamt erreichte der Flächenumsatz bis Ende September in den Bürozentren rd. 1,95 Mio. m² und liegt damit nur um rd. 2% unter dem Vorjahreswert. Sichtbar unterschiedlich entwickelten sich die Büovermietungen in

den Top-Standorten. Während in Hamburg und Frankfurt im Wesentlichen die Vorjahresumsätze erreicht wurden, fiel das Minus in Berlin und München mit 16% deutlich aus. Im Unterschied zu diesen Standorten verzeichneten Düsseldorf und Stuttgart ein Plus von 27% bzw. von 29%. Trotz dieser uneinheitlichen Veränderungen entwickelte sich der Büroflächenleerstand insgesamt rückläufig. Zum 30. 9. 2013 standen knapp 6,2 Mio. m² leer. Das sind 417.000 m² weniger als noch vor 12 Monaten. Die Leerstandsquote sank von durchschnittlich 8,2% im Vorjahr auf nun 7,6%.

Unverändert gehören die gut vermieteten und einkommensgenerierenden Handelsimmobilien zu den besonders begehrten Anlageklassen. In diesem Segment sanken die Spitzenrenditen zum 30. 9. 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt für High Street-Objekte in Berlin um 25 Basispunkte auf 4,5%. In Düsseldorf und Frankfurt gingen sie wie in Hamburg und München – dort werden Top-Objekte aktuell mit 4,3% gehandelt – um jeweils 10 Basispunkte auf 4,4% zurück. Durch die große Nachfrage seitens nationaler und internationaler Einzelhändler legten die Spitzenmieten in den begehrten City-Lagen der Einkaufsstädte weiter zu. Die Preisspanne reicht von 350 €/m² in München bis 240 €/m² in Stuttgart am unteren Ende und zeigt damit in München einen Anstieg von 6% und in Stuttgart von 2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Obwohl das seit Jahresbeginn vermittelte Flächenvolumen mit 386.900 m² Ende September 2013 rund 10% unter dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes blieb, stieg die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge mit 772 um 9% über den Vorjahreswert.

Ähnlich sieht es bei Wohnimmobilien aus, so dass sich die Renditekompression auch in diesem Segment an den besonders attraktiven Top-Standorten weiter fortsetzte. Aktuell liegt die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für Mehrfamilienhäuser im Bestand bei 4,6% und für Neubauten bei 3,7%. Die Mietpreise beim Erstbezug stiegen an allen Top-Standorten und liegen in Stuttgart mit durchschnittlich 10,80 €/m² am niedrigsten, in München mit 13,80 €/m² am höchsten. Eine vergleichbare Spreizung zeigt sich bei den Spitzenmieten. In Stuttgart liegen die Mittelwerte mit 14,50 €/m² am niedrigsten, in München mit 19,50 € am höchsten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Mieten den Mittelwert über alle Stadtteile repräsentieren. Die absoluten Spitzenmieten liegen daher nochmals deutlich höher.

Mit den steigenden Mieten ist auch der Wohnungsneubau in den Metropolen wieder attraktiver geworden, was sich an den Neubauaktivitäten in den bevorzugten Standorten erkennen lässt, die gegenüber 2011 um gut 50 % zulegen. Allerdings verdeutlicht die absolute Fertigstellungszahl mit drei Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner immer noch eine moderate Bautätigkeit. Insofern werden die Wohnungsmärkte der sieben Top-Standorte in den nächsten Jahren weiter von einem knappen Wohnungsangebot gekennzeichnet bleiben. Getrieben wird die Anspannung auf den Wohnungsmärkten neben der weiter wachsenden Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte von einem anhaltenden Zuzug in die Ballungszentren. Die Bedarfslücke wird sich nur schließen lassen, wenn in den kommenden Jahren ein relativ hohes Neubaubiveau gehalten werden kann. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Ziel durch politisch motivierte Eingriffe in den Markt wie etwa die Mietpreisbremse erreichbar bleibt.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigt sich weiter sehr stabil. Alle Segmente profitieren dabei vom stetigen Bevölkerungswachstum in Stuttgart sowie der wirtschaftlichen Stärke und dem hohen Wohlstandsniveau in der Region. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Winterhalbjahr stabilisierte sich in den Sommermonaten erkennbar und wurde vor allem durch einen Anstieg des privaten Konsums getragen, der sich bis zuletzt als nachhaltige Konjunkturstütze erwiesen hat. Die Zufriedenheit der meisten Unternehmen mit ihrer aktuellen Lage ist daher auch seit Jahresbeginn 2013 weiter angestiegen und die regionale Wirtschaft befindet sich somit im Herbst 2013 in einer guten Ausgangssituation. Trotzdem dürfen Risiken aufgrund der fragilen Lage im Zusammenhang mit der Verschuldung in der Eurozone nicht ausgeblendet werden.

Geprägt bleibt Stuttgart weiterhin von Großprojekten und einer regen Investitionstätigkeit. Bis 30. 9. 2013 beläuft sich das Transaktionsvolumen inklusive wohnwirtschaftlicher Investments auf ca. 715 Mio. €. Damit wird ein überdurchschnittlicher Wert erreicht. Angesichts eines anhaltend engen Marktes an Core- und Core-Plus-Objekten weichen Investoren in das Value-Add-Segment aus und treffen hier auf Investments mit einem grundsätzlich möglichen Wertentwicklungspotential. Neben Bestandsobjekten hatten zudem projektbezogene Investments einen bedeutenden Anteil am Transaktionsvolumen. So konnten auf dem Killesberg

mit dem von Fürst Developments entwickelten Stadtteilzentrum „Killesberghöhe“ sowie dem von PDI projektierten Wohnprojekt „Maybach-Quartiere“ zwei großvolumige Projektentwicklungen im Premiumsegment am Markt platziert werden.

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau stiegen 2012 mit rd. 1.800 Wohneinheiten deutlich an, wobei fast 90 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind. Trotz dieses gestiegenen Neubausvolumens liegen die Fertigstellungszahlen in Stuttgart immer noch 40 % unterhalb der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelten Bedarfs an Neubauwohnungen. Insgesamt kann daher in Stuttgart aktuell von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, der sich in absehbarer Zeit nicht verringern dürfte, auch wenn nach einer Erhebung der BulwienGesa AG im Mai 2013 insgesamt 23 Neubauwohnprojekte in den innerstädtischen Teilmärkten Stuttgarts mit zusammen 389 Eigentumswohnungen im Bau oder der Vermarktung befanden, die bis Ende 2014 sukzessive fertiggestellt werden. Als Folge des unzureichenden Angebots an Wohnraum und aufgrund von Nachholeffekten der bis zum Jahr 2010 nur moderat gestiegenen Preise, stiegen die Mieten und Kaufpreise in den letzten Monaten weiter. Dabei konnten die Mieten den Kaufpreisen auch in 2013 nur bedingt folgen, so dass die Renditen für Wohnimmobilien weiter nachgaben. Diese liegen bei Neubauten zwischenzeitlich bei 4 % oder weniger und damit unter dem Niveau bevorzugter gewerblicher Anlageobjekte.

Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich in den Innenstadtbezirken bei einem Mittelwert von 3.150 €/m², in einem Bereich von 1.820 €/m² bis 5.220 €/m². Im preiswerten Norden liegt der Durchschnittswert bei 2.060 €/m² in einer Spanne von 1.470 €/m² bis 2.850 €/m². Damit ergaben sich zum Vorjahr in den begehrten Lagen Preissteigerungen von 15 %, in den übrigen Lagen von 4 % bis 7 %.

Die Angebotsmieten für Wohnungen in den Innenstadtbereichen betragen im Median 11,85 €/m² und schwankten je nach Lage und Wohnungszuschnitt/-größe zwischen 8,50 €/m² und 16,35 €/m². Auch hier ist der Norden mit Angebotsmieten von 9,20 €/m², bei einer Spanne, die von 7,60 €/m² bis 13,70 €/m² reicht, am günstigsten. Bezogen auf den Durchschnittswert von 10,60 €/m² in der Stadt haben sich die Mieten auf Jahressicht damit um 74 % verteuert.

Die Leerstandsquote kann bei dieser Marktsituation vernachlässigt werden. Sie beträgt nach Einschätzung von Marktbeobachtern im Herbst 2013 noch rd. 1,5%.

Die Bürovermietung in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) begann 2013 zunächst verhalten. Durch ein sehr gutes drittes Quartal liegt der Flächenumsatz zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 mit 205 Abschlüssen bei ca. 194.800 m². Seit 2007 konnte lediglich im Ausnahmejahr 2011 zum gleichen Zeitpunkt ein noch höherer Umsatz erzielt werden. Ausschlaggebend für dieses gute Ergebnis sind allerdings einige Großanmietungen, die außerhalb der Zentrumslagen realisiert wurden. Auf die City und die Innenstadt konzentrierten sich zwar 60% der Abschlüsse, der Büroflächenumsatz betrug aber nur 25.900 m² und damit lediglich 24%.

Die Spitzenmiete ging zum 30. 9. 2013 leicht auf 19,50 €/m² zurück. Die Durchschnittsmiete stieg mit 11,70 €/m² damit gegenüber dem Vorjahr nur leicht und untermauert die Tendenz zu mittelpreisigen Anmietungen. Es ist daher zu erwarten, dass die Spitzenmiete bis zum Jahresende nochmals geringfügig nachgibt.

Der Leerstand erreicht mit einer Quote von 4,9% den niedrigsten Stand seit mehr als 11 Jahren. Dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in den Teilmärkten sehr unterschiedliche Verhältnisse angetroffen werden. So beträgt die Leerstandsquote in der City trotzdem 6,4% (68.000 m²) und die Gewerbegebiete in Leinfelden-Echterdingen und in Weilimdorf bleiben mit 16,1% (69.000 m²) bzw. 9,3% (30.000 m²) die Schlusslichter bei den Angebotsreserven. Auch am Standort Fasanenhof suchen mit 15,7% noch 28.000 m² neue Mieter.

Als Einzelhandelsstandort erlebt Stuttgart seit gut zwei Jahren einen Investitionsschub und bleibt so weiter ein attraktiver Standort für Einzelhändler. Die Schwäbische Metropole punktet dabei mit einer hohen Lebensqualität bei gleichzeitig hoher Kaufkraft. Die Spitzenmiete wird mit 240 €/m² in der Königstraße erzielt und ist damit um 2% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei kann die Nachfrage nach Ladenflächen durch das derzeit vorhandene Angebot nicht gedeckt werden. Allerdings wird sich dies durch die laufenden Projektentwicklungen wie „Das Gerber“, „Milaneo“ und „Dorotheen Quartier“ bis 2016 deutlich verändern. Es bleibt abzu-

warten, ob der Flächenzuwachs von heute 911.000 m² auf gut 1 Million m² in 2016 zu einem weiteren Anstieg der aktuell bereits hohen Zentralitätsziffer führen wird, die mit 125 sogar über München (118,3) und Hamburg (113,6) liegt, und ob durch entsprechend höhere Umsätze die Flächenproduktivität erhalten bleibt.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Die Immobilienaktivitäten des Dinkelacker-Konzerns werden durch die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG bestimmt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir in erheblichem Umfang investiert. Dies betraf sowohl Zukäufe als auch Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand.

Der Zukauf betraf ein Wohnungsportfolio von 10 Objekten mit 152 Wohneinheiten zum 1. Januar 2013. Die Objekte liegen in Stuttgart-Mitte, Gablenberg, Birkach, Sillenbuch, Plieningen und Möhringen. Der Kaufpreis betrug mit 179 Mio. € rd. 2.000 €/m² Wohnfläche. Mit einer durchschnittlichen Miete bei Kauf von 8,70 €/m² ergab sich eine Rendite von anfänglich rd. 5,3%. Zur Optimierung dieses Portfolios konnten wir unmittelbar nach dem Erwerb drei kleine Wohnanlagen mit insgesamt 13 Einheiten mit einem Aufschlag weiterveräußern. Die verbliebenen 7 Objekte werden durch die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG verwaltet.

Ebenfalls im Geschäftsjahr veräußert haben wir ein in die Jahre gekommenes Gaststättengebäude im Leonhardsviertel. Erwerber war die Stadt Stuttgart, die es im Rahmen ihres Konzeptes zur Quartiersaufwertung erwarb. Nach den Abrissarbeiten im März wurde zwischenzeitlich mit dem Neubau zweier Wohnhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten mit Tiefgarage an der Ecke Tübingerstraße/Cottastraße begonnen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind. Nach derzeitigem Bauverlauf rechnen wir mit dem Bezug der Wohnungen im September 2014.

In der Christophstraße haben wir im vierten Quartal 2012 wie geplant nicht mehr zeitgemäße Büroräume in insgesamt vier Wohneinheiten umgebaut. Neue Wohnungen entstanden ebenfalls in den Dachgeschossen zweier Gebäude in der Breitscheidstraße sowie in der Schwabstraße. Hier kamen insgesamt fünf Einheiten hinzu. In der Schwabstraße wurde in diesem Zusammenhang das Dach komplett saniert und die Fassade aufgefrischt.

In Stuttgart-Feuerbach haben wir ein Wohngebäude durch den Einbau neuer Fenster, einer neuen Heizung mit Brennwertechnik sowie moderner Bäder und Küchen und der Anbringung eines Vollwärmeschutzes komplett saniert. Wo notwendig und sinnvoll wurden zudem die Grundrisse angepasst. Durch diese Modernisierungsmaßnahmen konnten Vermietungspotenziale gehoben werden, die eine langfristige Vermietungssicherheit gewährleisten.

In einem Objekt in Pforzheim in der Nähe des Hauptbahnhofes haben wir eine angemessene Teilmodernisierung vorgenommen. Dort bestanden durch eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zunehmend Vermietungsschwierigkeiten. Durch den teilweisen Einbau neuer Etagenheizungen, neuer Fenster sowie der Modernisierung der Bäder wurden diese bei gleichzeitiger Anhebung der Miete beseitigt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde die Dacheindeckung erneuert.

Weitere Ausbauten und Umnutzungen im Bestand werden aktuell untersucht, bzw. befinden sich bereits in der Planungs- bzw. Umsetzungsphase. Hierzu gehört nochmals in der Schwabstraße der Umbau von Dachkammern in eine Wohnung. Diese Arbeiten laufen bereits. Die Fertigstellung dieser Wohnung soll im November erfolgen. Ab Dezember beginnen wir mit der Sanierung des Gebäudes in der Wannenstraße. Dieses Anwesen in bevorzugter Wohnlage von Stuttgart war ursprünglich als herrschaftliches Wohngebäude errichtet, jedoch in den letzten Jahren als Bürogebäude genutzt. Nach Auslaufen des Mietvertrages mit den derzeitigen Mietern zum Jahreswechsel 2013 auf 2014 wird das Bestandsgebäude in ein Wohnhaus mit fünf hochwertigen Wohneinheiten zurückgebaut. Die weiteren konkreten Planungen umfassen die Ausbauten der Dachgeschosse von Wohngebäuden in der Libanonstraße und der Friedenstraße. Die Baugenehmigungen hierfür liegen bereits vor. Ebenfalls genehmigt ist der Bauantrag für die Aufstockung eines teilweise gewerblich genutzten

Gebäudes in der Rotebühlstraße, in dem sich das Theater der Altstadt befindet.

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistet nach dem Verkauf der letzten Einheiten im Vorjahr nur mehr einen geringen Beitrag zum Ergebnis. Im Bestand der Gesellschaft befindet sich nur noch eine Gewerbeeinheit die vom Betreuungsträger für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes genutzt wird.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012 bei rd. T€ 1.160 (Vorjahr T€ 1.048) und damit um rd. 10,7% über dem Vorjahreswert.

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung und dem Verlauf des Berichtsjahres 2012/2013 sehr zufrieden. Die hohe Nachfrage hält den Leerstand auf einem niedrigen Niveau, auch wenn dieser gegenüber dem Vorjahr zum 30. 9. 2013 auf 2,2% (Vorjahr 0,2%) gestiegen ist. Der Anstieg ist hauptsächlich durch die nicht mögliche Anschlussvermietung einer ehemaligen Schleckerfläche in Denkendorf und dem Leerstand einer Teilfläche in einem Geschäftshaus in Heilbronn bedingt. Demgegenüber bleibt die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiter von einem Nachfrageüberhang geprägt, so dass zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 alle Wohnungen vermietet waren. Unter Berücksichtigung unserer Investitionen konnten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durchsetzen. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten konnten im Zuge der Neuvermietungen auf jetzt 10,99 €/m² im Monat angehoben werden.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 893 in Sachanlagen investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in Sachanlagen auf T€ 19.059.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 306. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen auf T€ 2.408.

Die Neuinvestitionen wurden durch die Aufnahme eines Bankdarlehens und aus laufenden Zahlungsmittelzuflüssen und Zahlungsmittelbeständen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 4.149 (Vj. T€ 10.527).

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht zurückgegangen und liegt bei 13,9%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 59.576 (Vj. T€ 42.576) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 50.575 (Vj. T€ 33.575)), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435).

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 70,4% (Vj. 77,4%). Der Rückgang ergab sich durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur teilweisen Finanzierung des erworbenen Wohnungsportfolios durch die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG haben sich im Berichtsjahr auf T€ 5.167 erhöht (Vj. T€ 4.705). Dies resultierte im Wesentlichen aus erhöhten Mieteinnahmen der von Januar bis September vorübergehend dazugekommenen Wohnimmobilien sowie aus erfolgten Mietanpassungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf T€ 1.916 zurückgegangen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 611 (Vj. T€ 913) sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von

T€ 282 (Vj. T€ 520). Ferner ergaben sich Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von T€ 777 (Vj. T€ 335).

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 283 erhöht. Dies war im Wesentlichen auf einen Anstieg bei den Aufwendungen für Altersversorgung zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 39 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 340 auf T€ 2.208. Die darin enthaltenen Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen lagen mit T€ 904 um T€ 240 über dem Vorjahr.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 8.020 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.634 angestiegen und betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.493), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 360), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.130), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (T€ 1.982) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 55).

Außerordentliche Aufwendungen ergaben sich aus der fortgeführten Anpassung der Pensionsrückstellungen im Zusammenhang mit den geänderten Bewertungsvorschriften nach BilMoG in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 191).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.499 (Vj. T€ 1.351). Hierin sind Steuernachzahlungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 213 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 8.167 (Vj. T€ 7.455). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 8.211.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 1,700 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen € 28,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie (Vj. € 26,00).

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich auch hier aus Veräußerungsgewinnen sowie der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und sonstigen Rückstellungen.

Der Anteil der immateriellen Vermögengegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist bedingt durch Investitionen in Immobilien von 82,5% auf 91,3% angestiegen.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Aufnahme eines Bankdarlehens zurückgegangen und beträgt nun 68,8% (Vj. 74,2%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 633 (Vj. T€ 633) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.615 (Vj. T€ 1.596).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 16.255 (Vj. T€ 14.889) angestiegen. Hier wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen vor allem das neu hinzuerworbene Wohnungsportfolio aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 585 auf T€ 3.192 angestiegen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 813 (Vj. T€ 915) sowie aus Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 282 (Vj. T€ 520). Ferner ergaben sich Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von T€ 777 (Vj. T€ 457) sowie Zuschreibungen bei Immobilien in Höhe von T€ 770 (Vj. T€ 0).

Die Abschreibungen im Konzern sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen von T€ 2.260 auf T€ 2.408 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 966 auf T€ 4.652 zurückgegangen. Gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungen und Hausbewirtschaftung stand ein Rückgang bei den sonstigen Aufwendungen gegenüber.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind von T€ 690 auf T€ 436 zurückgegangen. Einem Anstieg bei der Wilhelmsbau AG auf T€ 381 (Vj. T€ 345) stand ein

Rückgang bei der Cäcilienpark am Neckar GbR auf T€ 55 (Vj. T€ 345) gegenüber.

Der Konzernposten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang an liquiden Mitteln von T€ 438 auf T€ 39 zurückgegangen.

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 456 auf T€ 1.914 angestiegen. Dies war auf den Anstieg des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowie auf Nachzahlungen für Vorjahre in Höhe von T€ 213 zurückzuführen.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt T€ 7.591 (Vj. T€ 6.267).

Chancen- und Risikobericht

Nicht verändert haben wir das Risikomanagement im Immobilienbereich. 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 bemüht, den Anteil Wohnen im Immobilienportfolio zu erhöhen und uns im Rahmen dieses Bestandsumbaus von einzelnen schwächeren Objekten zu trennen.

Unsere Chancen sehen wir weiterhin durch eine verstärkte Präsenz am Stuttgarter Markt. Stuttgart ist mit rd. 600.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Deutschlands. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet von rd. 2,5 Mio. Menschen rangiert Stuttgart allerdings auf dem vierten Platz hinter Berlin, Hamburg und München. Entsprechend punktet die schwäbische Metropole mit hoher Lebensqualität bei gleichzeitig hoher Kaufkraft. Vorderste Plätze beim bundesweiten Städteranking belegen dies. Alle Ampeln stehen hinsichtlich der künftigen Entwicklung auf grün. Das sorgt für stabile Erträge und eröffnet uns weiterhin Möglichkeiten, durch gezielte Investitionen das Portfolio zu vergrößern, sowie die Wohnungen den geänderten Bedürfnissen der Bewohner und Mietinteressenten anzupassen um die Ertragskraft weiter zu stärken.

Risiken sehen wir derzeit durch die von der Politik diskutierten Instrumente. Dazu gehört die Mietpreisbremse, die in das Marktgeschehen eingreift und Ertragspotenziale beschneidet.

Dazu gehört die weitere Verschärfung der EnEV, welche Sanierungen verteuert oder völlig unwirtschaftlich macht. Dazu gehört eine mögliche Vermögenssteuer, welche Erträge abschöpft, die für weitere Investitionen fehlen. Alle Instrumente kürzen die Ertragskraft, welche notwendig ist, um die große Herausforderung der Zukunft – die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung – zu schultern.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen und Kursen auf. Um Risiken zu minimieren, werden verfügbare Mittel in Festgelder bei verschiedenen inländischen Kreditinstituten angelegt.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich derzeit durch die zwischenzeitlich vereinbarte Kreditlinie, die mit variablem Zinssatz ausgestattet ist und vom niedrigen Zinsniveau profitiert. Hier gilt es bei einem steigenden Zinsniveau rechtzeitig günstige Konditionen für eine Festlaufzeit zu sichern.

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

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze. Hierzu analysieren wir kontinuierlich Gesetze, die anzuwendenden Rechnungslegungsstandards sowie andere Verlautbarungen im Hinblick auf ihre Relevanz und ihre Auswirkungen für den Jahres- und Konzernabschluss.

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

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres zu berücksichtigen gewesen wären, lagen nicht vor.

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

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

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, mit 70,13% und Herr Wolfgang Dinkelacker mit 25,39% beteiligt (Angabe jeweils zum 9. April 2013).

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

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

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

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

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

Ausblick

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel sieht die Weltproduktion in den Jahren 2013 bis 2018 im Durchschnitt mit einer Wachstumsrate von 3,8%. Es rechnet auch nach wie vor damit, dass das globale Bruttoinlandsprodukt nach einem nochmals recht schwachen Zuwachs im Jahr 2013 wieder merklich rasch expandiert. Auch für Deutschland zeichnet sich ein Expansionspfad ab, der die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten gegen Ende des kommenden Jahres zur Normalauslastung führen sollte. Deutschland steht dann an der Schwelle zur Hochkonjunktur. Dabei wird nach den zurückhaltenden Neuanschaffungen und Erweiterungen der binnenwirtschaftlich bedeutsame Impulsgeber die Investitionstätigkeit, die aus Sicht der Investoren zusätzlich durch günstige Finanzierungsbedingungen angeregt wird.

Die langfristigen Realzinsen nahe 0% und eine anhaltend stabile Einkommensentwicklung deuten darauf hin, dass die aktuelle Boomphase vor allem im Wohnungsbau in Deutschland noch mehrere Jahre anhalten dürfte. Dies gilt auch für Stuttgart. Neben den Handelsimmobilien werden insbesondere für Wohnimmobilien weiter steigende Mieten bei einer hohen Nachfrage und einer geringen Angebotsreserve erwartet. Wir werden daher versuchen, unser Portfolio trotz dieser schwierigen Marktbedingungen weiter mit dem Schwerpunkt auf Wohnen zu entwickeln. Dazu gehören gezielte Zukäufe, Modernisierungen und Ausbauten.

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

Wir gehen daher für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 von einem weiterhin stabilen Ergebnis aus. Auch für das Geschäftsjahr 2014/2015 erwarten wir aus heutiger Sicht ebenfalls einen planmäßigen Verlauf mit nur geringfügigen Veränderungen der operativen Erträge und Aufwendungen.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 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 2012/2013 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 29. November 2013

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2013

AKTIVA		T€	T€	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte		28		35
II. Sachanlagen					
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.684			11.200
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99			130
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>84</u>			21
			11.867		
III. Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	59.576			42.576
2.	Beteiligungen	208			208
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	11			1.228
4.	Sonstige Ausleihungen	<u>18</u>			21
			<u>59.813</u>		
				71.708	<u>55.419</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Vorräte					
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		29		<u>32</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105			97
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.012			8.782
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.878</u>			2.496
			9.995		<u>11.375</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			<u>4.065</u>		<u>10.407</u>
				14.089	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
				<u>65</u>	<u>64</u>
				<u>85.862</u>	<u>77.297</u>

PASSIVA

	T€	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7.800		7.800
– Inhaberaktien – ./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	43.806		43.806
IV. Bilanzgewinn	<u>8.211</u>		<u>7.613</u>
		60.460	<u>59.862</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.073		15.353
2. Steuerrückstellungen	237		286
3. Sonstige Rückstellungen	<u>768</u>		<u>1.373</u>
		16.078	<u>17.012</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155		252
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>163</u>		<u>166</u>
		9.318	<u>418</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6	<u>5</u>
		<u>85.862</u>	<u>77.297</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2012 bis zum 30. 9. 2013

	T€	T€	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
1. Umsatzerlöse			5.167	4.705
2. Sonstige betriebliche Erträge			1.916	2.018
			<u>7.083</u>	<u>6.723</u>
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	12			12
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	816			815
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	877			595
– davon für Altersversorgung T€ 749 (Vj. T€ 463) –				
		1.705		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		306		267
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>2.208</u>		<u>1.868</u>
			<u>4.219</u>	<u>3.557</u>
			<u>2.864</u>	<u>3.166</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	8.020			6.386
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 7.965 (Vj. T€ 6.041) –				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87			538
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 49 (Vj. T€ 264) –				
		8.107		<u>6.924</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		942		927
– davon an verbundene Unternehmen T€ 10 (Vj. T€ 13) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 860 (Vj. T€ 910) –				
			<u>7.165</u>	<u>5.997</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>10.029</u>	<u>9.163</u>
11. Außerordentliche Aufwendungen		191		191
– davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 191 (Vj. T€ 191) –				
12. Außerordentliches Ergebnis			<u>- 191</u>	<u>- 191</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.499		1.351
14. Sonstige Steuern		<u>172</u>		<u>166</u>
			<u>1.671</u>	<u>1.517</u>
15. Jahresüberschuss			<u>8.167</u>	<u>7.455</u>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>44</u>	<u>158</u>
17. Bilanzgewinn			<u>8.211</u>	<u>7.613</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2012/2013

Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. 10. 2012 bis 30. 9. 2013 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

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

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

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,91 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (Vj. 5,07%) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4% (Vj. 2,4%) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0% (Vj. 2,0%) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0% (Vj. 0,0%) berücksichtigt.

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

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Finanzanlagen

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.086	4.524
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	50.575	1.982
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.130
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	548	360
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ¹⁾	32,9 ²⁾	7.534	1.160
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	600	164

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2012

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

Latente Steuern

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuererminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 1.389 (Vj. T€ 1.735).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 1.040 (Vj. T€ 1.385) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. 9. 2013 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2012	7.613
Dividende für 2011/2012	- 7.569
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	44
Jahresüberschuss 2012/2013	8.167
Bilanzgewinn am 30. 9. 2013	8.211

Die Posten Kapitalrücklage in Höhe von T€ 874 sowie andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 43.806 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.294.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 9.000 (Vj. T€ 0) sind in vollem Umfang durch Grundpfandrechte gesichert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 53 (Vj. T€ 28) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 130) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 98 (Vj. T€ 71) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 57) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 29 (Vj. T€ 38) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Kaufverträgen.

	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
Bürgschaftsverpflichtungen	0	8
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	154	125

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 5.167 (Vj. T€ 4.705) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind enthalten:

	2012/2013 T€	2011/2012 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	611	913
Gewinne aus Anlageabgängen	351	335
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	282	520
Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Anlagevermögens	32	0
Zuschreibungen auf Wertpapiere des Anlagevermögens	0	14
Versicherungsentschädigungen	23	3

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 213 enthalten.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 482 (Vj. T€ 493).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von T€ 5.148 (Vj. T€ 5.021).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 298 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Organe**Aufsichtsrat**

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

Mitglied des Beirates der
– Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart
– Mauritius Brauerei GmbH, Zwickau

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:
– Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
– Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH, München
– Löwenbräu AG, München

Aufsichtsrats-, Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
– Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
– Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG (stv. Vorsitzender), München
– Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München

Arbeitnehmervertreter

Melitta Henzler, Nürtingen
Kfm. Angestellte

Vorstand

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

Wiedergabe der Mitteilungen gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

Angaben gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 14 HGB

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012/2013 in Höhe von € 8.211.020,67 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 29. November 2013

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 13. Dezember 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2012 bis zum 30. 9. 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2013 T€
	1. 10. 2012 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	63	0	0	0	63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.054	805	16	204	30.671
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315	9	0	1	323
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	21	79	- 16	0	84
	30.390	893	0	205	31.078
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	42.576	17000	0	0	59.576
2. Beteiligungen	208	0	0	0	208
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228	0	0	1.217	11
4. Sonstige Ausleihungen	21	0	0	3	18
	44.033	17000	0	1.220	59.813
	74.486	17893	0	1.425	90.954

1. 10. 2012	Abschreibungen		30. 9. 2013	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2013	30. 9. 2012
T€	T€	T€	T€	T€	T€
28	7	0	35	28	35
18.854	259	126	18.987	11.684	11.200
185	40	1	224	99	130
0	0	0	0	84	21
19.039	299	127	19.211	11.867	11.351
0	0	0	0	59.576	42.576
0	0	0	0	208	208
0	0	0	0	11	1.228
0	0	0	0	18	21
0	0	0	0	59.813	44.033
19.067	306	127	19.246	71.708	55.419

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2013

AKTIVA	T€	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		28	35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	105.666		89.370
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99		130
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.305		168
		107.070	89.668
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.248		2.229
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		1.228
4. Sonstige Ausleihungen	58		68
		2.325	3.533
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		72	66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	203		175
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.412		3.607
		2.615	3.782
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.149	10.527
C. Rechnungsabgrenzungsposten		244	245
D. Aktive latente Steuern		755	907
		117.258	108.763

PASSIVA

	T€	30. 9. 2013 T€	30. 9. 2012 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		64.002	64.609
IV. Konzernbilanzgewinn		8.211	7.613
V. Anteile in Fremdbesitz		<u>31</u>	<u>20</u>
		80.688	<u>80.686</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	15.073		15.353
2. Steuerrückstellungen	263		286
3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.215</u>		<u>2.992</u>
		17.551	<u>18.631</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642		302
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>236</u>		<u>247</u>
		9.878	<u>549</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		34	<u>21</u>
E. Passive latente Steuern		9.107	<u>8.876</u>
		<u>117.258</u>	<u>108.763</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2012 bis zum 30. 9. 2013

	T€	2012/2013 T€	2011/2012 T€
1. Umsatzerlöse	16.255		14.889
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.192</u>		<u>2.607</u>
		19.447	17.496
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		12	12
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	816		815
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>877</u>		595
		1.693	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.408		2.260
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.652</u>		5.618
		7.060	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	436		690
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39		438
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>932</u>		913
		- 457	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.225	8.411
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)		191	191
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.914		1.458
13. Sonstige Steuern	<u>529</u>		495
		2.443	
14. Konzernjahresüberschuss		7.591	6.267
15. Konzernergebnisvortrag		44	158
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		- 607	- 1.208
17. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 31</u>	<u>- 20</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u>8.211</u>	<u>7.613</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2012/2013 T€	2011/2012 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	7.782	6.458
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	- 19	84
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.565	2.246
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 1.271	- 866
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	383	- 263
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 364	- 440
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	882	- 296
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	342	- 1.795
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>9.300</u>	<u>5.128</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.960	3
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 19.059	- 4.750
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	10	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>- 17.089</u>	<u>- 4.738</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 7.570	- 7.570
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 19	- 26
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 1.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.411</u>	<u>- 7.596</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	- 6.378	- 7.206
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.527	17.733
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.149</u>	<u>10.527</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	4.149	10.527
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.149</u>	<u>10.527</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2012 bis zum 30. 9. 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2013 T€
	1. 10. 2012 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	63	0	0	0	63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	130.336	17.848	64	381	147.867
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315	9	0	1	323
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	168	1.201	- 64	0	1.305
	130.819	19.058	0	382	149.495
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.229	436	0	417 ¹⁾	2.248
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.228	0	0	1.217	11
4. Sonstige Ausleihungen	68	0	0	10	58
	3.533	436	0	1.644	2.325
	134.415	19.494	0	2.026	151.883

¹⁾ Davon vereinnahmte Gewinne T€ 417.

1. 10. 2012	Abschreibungen			30. 9. 2013	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen		30. 9. 2013	30. 9. 2012
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
28	7	0	0	35	28	35
40.966	2.361	283	843	42.201	105.666	89.370
185	40	1	0	224	99	130
0	0	0	0	0	1.305	168
41.151	2.401	284	843	42.425	107.070	89.668
0	0	0	0	0	2.248	2.229
0	0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	0	11	1.228
0	0	0	0	0	58	68
0	0	0	0	0	2.325	3.533
41.179	2.408	284	843	42.460	109.423	93.236

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
30. 9. 2011	7.570	874	65.817
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 1.208
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 1.208
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2012	7.570	874	64.609
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 607
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 607
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2013	7.570	874	64.002

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
T€	T€	Minderheiten- kapital	T€
T€	T€	T€	T€
7.728	81.989	26	82.015
1.208	0	0	0
- 7.570	- 7.570	- 26	- 7.596
- 6.362	- 7.570	- 26	- 7.596
6.247	6.247	20	6.267
7.613	80.666	20	80.686
607	0	0	0
- 7.570	- 7.570	- 20	- 7.590
- 6.963	- 7.570	- 20	- 7.590
7.561	7.561	31	7.592
8.211	80.657	31	80.688

KONZERNANHANG 2012/2013

(A) Allgemeine Hinweise

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

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

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

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des 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.

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

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

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

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,91 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (Vj. 5,07%) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4% (Vj. 2,4%) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0% (Vj. 2,0%) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0% (Vj. 0,0%) berücksichtigt.

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

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Im Berichtsjahr wurden Wertaufholungen aufgrund höherer Mieterträge in Höhe von T€ 843 (Vj. T€ 0) erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen wurden.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9% der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2013 beträgt T€ 1.615 (Vj. T€ 1.596).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2013 beträgt T€ 633 (Vj. T€ 633).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von T€ 1.041 (Vj. T€ 1.387) 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, für sonstige Rückstellungen sowie aus latenten Steueransprüchen auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 183 (Vj. T€ 289). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt, auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge ein Steuersatz von 14,7 % (Vj. 14,7 %).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu ersehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 7800 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten, die vollständig ausgegeben und eingezahlt sind.

Die Gesellschaft hält unverändert 8.865 Stückaktien im eigenen Bestand. Dies entspricht einem Betrag von T€ 230 oder einem Anteil von 2,96 % am Grundkapital. Die eigenen Anteile sind durch die Verschmelzung der Dinkelacker Unterstützungskasse e.V. auf die Dinkelacker Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2004/2005 zugegangen.

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von € 7613.150,53 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 9. April 2013 eine Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 7569.510,00 (Vj. € 7569.510,00). Der Restbetrag in Höhe von € 43.640,53 wurde auf neue Rechnung vorge-tragen.

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat beschlossen, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von € 8.211.020,67 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.294 (Vj. T€ 2.485).

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 9.000 (Vj. T€ 0) sind in vollem Umfang durch Grundpfandrechte gesichert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 119 (Vj. T€ 99) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 130) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 172 (Vj. T€ 152) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 57) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 29 (Vj. T€ 38) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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 14,7% (Vj. 14,7%) bzw. 30,525% (Vj. 30,525%) zugrunde gelegt.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualschulden aus Haftungsverhältnissen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus abgeschlossenen Miet- und Leasing- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 154 (Vj. T€ 125). Hiervon sind T€ 61 (Vj. T€ 67) innerhalb eines Jahres, T€ 93 (Vj. T€ 58) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2013 und 2016.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2012/2013 T€	2011/2012 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	13.800	12.704
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.381	2.056
Sonstige Umsatzerlöse	74	129
Miet- und Pächterlöse	16.255	14.889

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	2012/2013 T€	2011/2012 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	813	915
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	843	0
Gewinne aus Anlageabgängen	351	457
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	282	520
Erträge aus Schadensersatzleistungen	264	555

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

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 749 (Vj. T€ 463).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind Zinsen von nahestehenden Unternehmen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 165) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von T€ 860 (Vj. T€ 910).

Außerordentliches Ergebnis

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 383 (Vj. T€ 101) enthalten.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

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

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

Ertragsteuern wurden in Höhe von T€ 1.301 (Vj. T€ 3.022), Zinsen wurden in Höhe von T€ 70 (Vj. T€ 17) bezahlt.

Die erstatteten Ertragsteuern lagen im Berichtsjahr bei T€ 540 (Vj. T€ 76), die erhaltenen Zinsen bei T€ 34 (Vj. T€ 247).

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

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

Sonstige Angaben**Beschäftigte**

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 482 (Vj. T€ 493).

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€ 5.148 (Vj. T€ 5.021).

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

Ereignisse nach der Berichtsperiode

Aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns haben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben.

Inanspruchnahme von § 264b HGB

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

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

	2012/2013
	T€
Abschlussprüfungshonorar	62
Steuerberatungshonorar	35
	97

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

Stuttgart, 29. November 2013

Der Vorstand

Werner Hübler

Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den von der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 13. Dezember 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg
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