

DINKELACKER AG
STUTTGART

- WERTPAPIER-KENN-NUMMER 553830 -
- ISIN DE 0005538300 -

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2013

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung im letzten Quartal 2012, war zum Jahresbeginn 2013 zunächst wieder eine Verbesserung der Stimmung in den Unternehmen festzustellen. Diese Zuversicht in den Aufschwung hat sich im Verlauf des Frühjahrs 2013 allerdings nicht weiter bestätigt, obwohl sich die Exportaussichten, insbesondere in die asiatischen Schwellenländer, deutlich aufhellten. Die Auslastung der industriellen Produktion konnte sich damit noch nicht vom schwachen Schlussquartal 2012 lösen. Lediglich die Bauwirtschaft übertraf den niedrigen Dezember-Stand. Demgegenüber hat sich die Nachfrage nach Konsumgütern vor allem im Inland weiter positiv entwickelt. Dies ist sowohl auf die zunehmende Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse zurückzuführen, als auch auf steigende Tarifentgelte durch die aktuellen Lohnabschlüsse. Zudem führen die zu Beginn des Jahres 2013 gesenkten Beiträge zur Sozialversicherung und die Erhöhung der Grundfreibeträge bei der Einkommensteuer zu einem Anstieg der Nettolöhne bei gleichzeitig moderat steigenden Lebenshaltungskosten. Vor diesem Hintergrund scheint im weiteren Verlauf des Jahres ein Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung möglich.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin robust mit einer positiven Stimmung. Zwar wurde im 1. Quartal 2013 nur etwa halb so viel vermietet wie im Vergleichszeitraum, trotzdem erwarten die Makler 2013 einen höheren Büromietumsatz als im Spitzenjahr 2012. Dagegen fiel im Investmentbereich der Umsatz lediglich 10 % geringer aus als im Vorjahresquartal. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist unverändert stark. Das Angebot ist knapp und die Miet- und Kaufpreise sind hoch.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Von der positiven Marktlage in Stuttgart hat auch die Dinkelacker Gruppe profitiert. Im letzten Quartal 2012 konnten die laufenden Verhandlungen über den Erwerb eines Wohnungspaketes mit 152 Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen werden. Zum 1. 1. 2013 erfolgte die Übernahme der Objekte in den Bestand. Wir sind damit am Stuttgarter Markt mit nahezu 800 Mietwohnungen präsent und profitieren von der hohen Nachfrage, die auch für die nächsten Jahre prognostiziert wird. Im gewerblichen Bereich stieg die Leerstandsquote

erwartungsgemäß u. a. durch eine leer gewordene ehemalige Schleckerfläche zum Ende des Berichtszeitraums auf 1,7 %. Bedingt durch die Lage, ist von keiner kurzfristigen Anschlussvermietung der Fläche auszugehen.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Miet- und Pachterlöse erhöhten sich erkennbar auf T€ 7.961 und liegen mit T€ 552 bzw. +75 % deutlich über denen des Vorjahreszeitraums. Dies ist einerseits auf das im Berichtsjahr erworbene Wohnungspaket zurückzuführen und andererseits das Ergebnis von Mietanpassungen und erfolgreichen Wiedervermietungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren mit T€ 345 (Vj. T€ 477) leicht rückläufig. Beide Berichtsperioden waren dabei durch Sondereinflüsse gekennzeichnet.

Der Personalaufwand liegt geringfügig unter dem des Vorjahres, die Abschreibungen sind aufgrund von erworbenen Immobilien leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund höherer Aufwendungen für Betriebskosten angestiegen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich auf T€ 208 (Vj. T€ 345).

Der Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge liegt mit T€ 38 deutlich unter dem Wert des Vorjahres von T€ 360. Dies war sowohl auf einen Rückgang der Guthaben bei Kreditinstituten bzw. Sonstige Ausleihungen wie auch auf weiter fallende Guthabenzinsen zurückzuführen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind mit T€ 470 (Vj. T€ 455) gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und resultierten jeweils im Wesentlichen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen. Im Berichtsjahr sind zudem Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 18 enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen sind mit T€ 96 gegenüber dem Vorjahr unverändert und ergeben sich aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 582 (Vj. T€ 616) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 254 (Vj. T€ 243) ergibt sich ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.153 (Vj. T€ 3.341).

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft war in der Berichtsperiode durch umfangreiche Investitionen in Immobilien gekennzeichnet. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und ein Bankdarlehen. Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist bedingt durch die Investitionen in Immobilien von 82,5 % auf 90,7 % nochmals deutlich angestiegen. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist auf Grund der Aufnahme von Fremdkapital leicht zurückgegangen und beträgt nun 70,4 % (30. 9. 2012: 74,2 %).

Chancen und Risiken

Eine Änderung des Risikomanagements hat sich seit Geschäftsjahresbeginn nicht ergeben. Auch liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die Risikolage des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr 2011/2012 verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar. Chancen erkennen wir durch eine laufende Verbesserung unseres Bestandsportfolios, das wir im Bereich Wohnen durch Zukäufe und Hebung von Ausbaureserven im Bestand auf fast 800 Einheiten vergrößern konnten. Wir sind damit in Stuttgart mit einem attraktiven Wohnungsportfolio am Markt. Weitere Zukäufe gestalten sich angesichts der ungebremsten Nachfrage, insbesondere nach Wohnhäusern, die den Erwerb von Objekten zu vertretbaren Preisen weiter erschwert, zunehmend schwieriger. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes

durch Ausbaumaßnahmen liegen. Hierzu zählt auch der im April begonnene Neubau eines Wohngebäudes in der Tübinger Straße/Ecke Cottastraße.

Risiken erkennen wir in einer möglichen Konjunkturertrübung. Von dieser würde sich sicher auch der Standort Stuttgart nicht ganz abkoppeln können. In der Folge wäre – wenn auch mit einer erkennbaren zeitlichen Verzögerung – mit einer Korrektur am Immobilienmarkt zu rechnen.

Ausblick

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich entsprechend den Erwartungen. Gegenwärtig gibt es keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen würden. Für das gesamte Geschäftsjahr kann daher wieder mit einem erfreulichen Ergebnis gerechnet werden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2013

AKTIVA	31. 3. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	31	35
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	107.021	89.370
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117	130
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	933	168
	<u>108.071</u>	<u>89.668</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.437	2.229
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	1.228
4. Sonstige Ausleihungen	62	68
	<u>2.518</u>	<u>3.533</u>
	<u>110.620</u>	<u>93.236</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	66	66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	236	175
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.069	3.607
	<u>2.305</u>	<u>3.782</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.651	10.527
	<u>7022</u>	<u>14.375</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	668	245
D. Aktive latente Steuern	819	907
	<u>119.129</u>	<u>108.763</u>

PASSIVA

	31. 3. 2013 T€	30. 9. 2012 T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Nennbetrag eigener Anteile	- 230	- 230
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	64.609	64.609
IV. Konzernbilanzgewinn	10.747	7.613
V. Anteile in Fremdbesitz	20	20
	<u>83.820</u>	<u>80.686</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	15.129	15.353
2. Steuerrückstellungen	286	286
3. Sonstige Rückstellungen	2.882	2.992
	<u>18.297</u>	<u>18.631</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.000	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142	302
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.132	247
	<u>8.274</u>	<u>549</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	32	21
E. Passive latente Steuern	8.706	8.876
	<u>119.129</u>	<u>108.763</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. März 2013

	1. 10. 2012– 31. 3. 2013 T€	1. 10. 2011– 31. 3. 2012 T€
1. Umsatzerlöse	7.961	7.409
2. Sonstige betriebliche Erträge	345	477
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	5	4
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	402	406
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	348	390
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.209	1.115
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.033	1.925
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	208	345
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38	360
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	470	455
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.085	4.296
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)	96	96
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	582	616
13. Sonstige Steuern	254	243
14. Konzernjahresüberschuss	3.153	3.341
15. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	19	26
16. Konzernergebnisvortrag	7.613	7.728
17. Konzernbilanzgewinn	10.747	11.043

Konzernanhang zum Zwischenabschluss

Allgemeine Informationen

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2011/2012 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2013 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2012 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2011/2012 beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtszeitraum unverändert angewendet. Der Konsolidierungskreis blieb ebenfalls unverändert.

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

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Das Sachanlagevermögen ist im Wesentlichen in Folge des Erwerbs eines Wohnungspaketes mit 152 Wohneinheiten um T€ 18.403 angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen T€ 7.000 und resultieren aus der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des getätigten Immobilienerwerbs.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. März 2013

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von € 7.613.150,53 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 9. April 2013 eine Dividende von € 1,700 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 9,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Zum Ausschüttungszeitpunkt hielt die Dinkelacker AG 8.865 Stück eigene Aktien, die nicht dividendenberechtigt sind. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 7.569.510,00 und kam am 10. April 2013 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 43.640,53 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

Der Vorstand, im Juni 2013

Dinkelacker AG
Königstraße 18
70173 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711 22 21 57 – 0
Telefax +49 (0) 711 22 21 57 – 29
E-Mail: investor.relations@dinkelacker-ag.de
Internet: www.dinkelacker-ag.de