

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2021/22

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Umsatz	21.527	20.396	20.531	20.242
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	11	11	11
Personalaufwand	2.161	2.030	2.114	2.517
Investitionen	3.585	3.556	2.773	5.764
Bilanzsumme	171.813	148.405	147.408	147.442
Abschreibungen	3.084	2.722	2.654	2.726
Konzerneigenkapital	79.435	79.401	79.439	79.787
Konzernjahresüberschuss	9.382	9.311	9.002	9.069
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.542	9.219	9.306	9.465
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.728	11.024	9.892	10.704
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00

INHALT

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

AUFSICHTSRAT

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

Dr. jur. Hans-Georg Kauffeld, Stuttgart
(stellvertretender Vorsitzender)
Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

Elias D'Angelo, Heilbronn (bis 31. August 2022)^{*)}
Kfm. Angestellter

Stephanie Wohland, Asperg (ab 1. September 2022)^{*)}
Kfm. Angestellte

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

^{*)} Arbeitnehmervertreter

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Diplom-Finanzwirt,
Rheinzabern (bis 30. September 2022)

Elias D'Angelo, Diplom-Immobilienökonom,
Heilbronn (ab 1. September 2022)

Alexander Adam, Diplom-Kaufmann,
München (ab 1. Oktober 2022)

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22

Während des Geschäftsjahres 2021/22 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Er hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Leitung des Unternehmens und die Strategie der Dinkelacker AG im Rahmen seiner Überwachungsfunktion begleitet.

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

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

In der Sitzung vom 18. November 2021 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen

berichtet. Nachdem der Vorstand nach eingehender Prüfung und Bewertung einen möglichen Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30 vorgeschlagen hatte, um den nachhaltigen Unternehmenserfolg zu sichern und weiter auszubauen, stimmte der Aufsichtsrat einem Erwerb der Liegenschaft zu. Des Weiteren zog der Aufsichtsrat in Erwägung, die beiden für eine Generalsanierung vorgesehenen Objekte Cottastraße 5 und 7 zu veräußern.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 13. Januar 2022 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 6. April 2022 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht des Vorstands über die Geschäftslage zum Gegenstand. Der Vorstand berichtete über den aktuellen Verhandlungsstand zum Erwerb des Objektes Königstraße 30, welcher unmittelbar bevorstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 21. Juli 2022 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2022/23 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation, den Stand der Modernisierungsmaßnahmen sowie über geplante Investitionen. Im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich vollzogenen Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30 berichtete der Vorstand über das weitere Vorgehen im Hinblick auf die umfangreiche Generalsanierung des Gesamtgebäudekomplexes Königstraße 30/32.

Veränderungen im Vorstand

Zum 30. September 2022 ist Herr Werner Hübler in den Ruhestand getreten. Wir danken Herrn Hübler für dessen langjährige Tätigkeit im Unternehmen. Besonders hervorzuheben waren dessen fachliche Fähigkeiten sowie sein unermüdlicher und erfolgreicher Einsatz für die Gesellschaft.

Als Nachfolger für Herrn Hübler hat der Aufsichtsrat Herrn Elias D'Angelo vom 1. September 2022 bzw. Herrn Alexander Adam zum 1. Oktober 2022 an zu gesamtvertretungsberechtigten Vorständen bestellt.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2022 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021/22 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Schwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Anteile an verbundenen Unternehmen; Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen, Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Angaben im Konzernlagebericht, insbesondere prognostischer Angaben, gesetzt. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt, bzw. insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2022, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Der Abschlussprüfer stand zur Erläuterung der Prüfung und des Prüfungsergebnisses während der Aufsichtsratsitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu entscheiden hatte, zur Verfügung. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2022, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Abhängigkeitsbericht

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

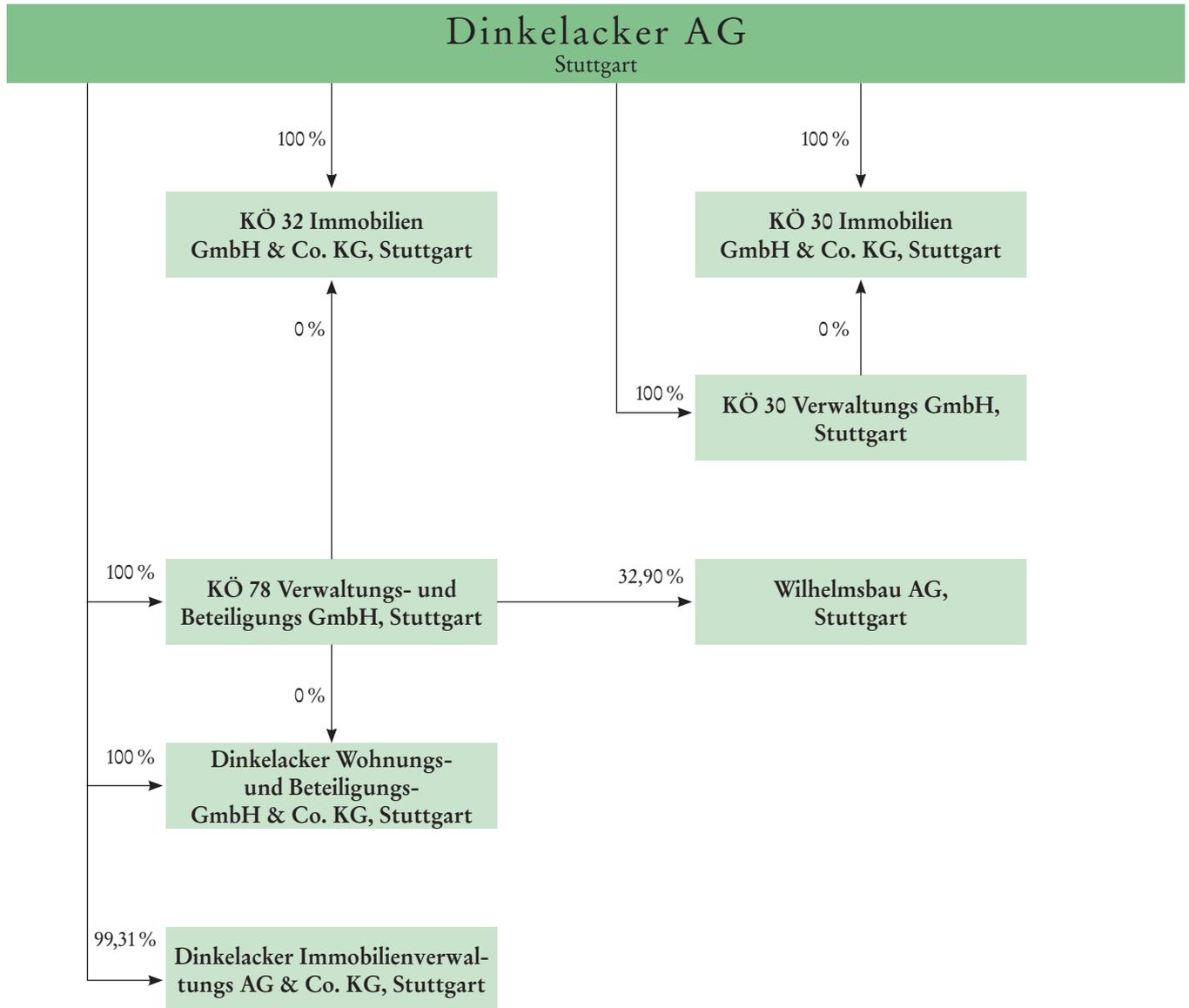
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 19. Januar 2023

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2022

Ort*)	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Laden- geschäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m ²	davon Sonst./ Lager in m ²	Buchwert HGB in T€	Netto- mieten 2021/22 in T€
Stuttgart-Zentrum	22	22	11.317	37.791	23.349	4.282	9.674	486	62.448	9.321
Stuttgart-Ost	10	15	7.730	7.370	151	1.090	6.129		13.537	1.043
Stuttgart-Süd	24	34	27.500	26.737	4.805	1.059	20.610	263	44.979	3.715
Stuttgart-Nord	9	14	6.036	9.267	3.131		5.610	526	14.146	1.284
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.880	1.734	886	10.609	651	18.441	2.175
Esslingen	1	1	1.301	1.462	374	788	290	10	1.417	154
Heilbronn	1	1	534	1.003			1.003		2.053	133
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.825	266
sonstige Standorte	2	2	1.765	1.623	147	176	1.300		3.375	226
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	1		9.000						2	2
Summen	82	107	74.423	102.047	34.301	8.431	57.379	1.936	163.223	18.319

*) **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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS 2021/22

Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen. Unsere Aufgabe ist es, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Strukturierung des Bestandes weiterzuentwickeln und den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Wie im Vorjahr haben wir uns zum Ziel gesetzt, im Rahmen unserer aktiven Portfoliostrategie, die neben Ausbaumaßnahmen im Bestand, energetischen Modernisierungen und kontinuierlichen Mietanpassungen auch den Zukauf von geeigneten Objekten vorsieht, erneut ein solides Wachstum zu erzielen.

Hierbei konzentrieren wir uns wie bisher vorwiegend auf das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart, wo wir trotz unsicherer weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Prognosen sowohl in den Segmenten Büro und Handel als auch im Bereich Wohnen weiterhin einen Nachfrageüberhang erwarten. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir von den stark gestiegenen Zinsen, die es vielen Menschen erschweren, den Weg hin zum Wohneigentum zu beschreiten und jene deshalb auf Mietwohnungen ausweichen. Neben den gestiegenen Finanzierungskosten für Immobilien beeinflussen auch die Energiepreise die Mietwohnungsnachfrage. Bis Ende 2021 profitierten Immobilienkäufer von Bauzinsen von teilweise unter 1 Prozent. Trotz hoher Kaufpreise konnten Wohnungen und Eigenheime mit der gesparten Miete einer vergleichbaren Immobilie größtenteils finanziert werden. Mit zwischenzeitlich auf über 3 Prozent gestiegenen Bauzinsen haben sich die Kreditraten allerdings spürbar erhöht, sodass die Option Wohnungskauf meist nur noch für Haushalte mit hohen Eigenmitteln realisierbar ist. Durch diese Entwicklung kommen auch wieder

verstärkt gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial als Investitionsstandorte in Frage, so dass wir diese grundsätzlich in unsere Überlegungen und Prüfungen hinsichtlich eines kontinuierlichen Wachstums mit einbeziehen. Ziel ist weiter, im Rahmen der fortwährenden Portfoliobereinigung und -entwicklung, einen Wegfall an Umsatz durch entsprechende Zukäufe mehr als nur zu kompensieren und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern. Hierzu gehört in erster Linie die nachhaltige Entwicklung von Bestandsgebäuden, die zur Erreichung der Klimaschutzziele durch energetische Modernisierungen in Verbindung mit Innovationen auf den Gebieten Energiemix, Materialien sowie Emissionen und Abfall zu einer CO₂-Reduktion im Immobilienbestand beitragen. Somit sollen langfristig Erträge mit zukunftsfähig ausgerichteten Gebäuden erwirtschaftet werden.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart konnten wir trotz des äußerst knappen Angebots und des damit verbundenen anhaltenden sehr hohen Preisniveaus einen nennenswerten Zukauf tätigen. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30 in 70173 Stuttgart, welche baulich unmittelbar mit unserem Bestandsobjekt Königstraße 32 verbunden ist, konnten wir ein rein gewerblich genutztes Objekt in absoluter Bestlage akquirieren, welches dazu beitragen soll, den nachhaltigen Unternehmenserfolg zu sichern.

Zusätzlich hat sich die weitere Verbesserung der Bestandsqualität positiv auf das Konzernergebnis ausgewirkt. Hohe fachliche Expertise, flache Hierarchien in den einzelnen Fachbereichen, kurze Entscheidungswege und das enorme Engagement unserer Mitarbeiter sollen ebenfalls zum Unternehmenserfolg beitragen.

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

Ein enger und vertrauensvoller Kontakt zu namhaften Kreditinstituten und Finanzdienstleistern soll, unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben, im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sichern.

Konzernsteuerung

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

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

In turnusmäßigen Sitzungen des Vorstands sowie in regelmäßig wiederkehrenden Teambesprechungen mit den Fachbereichen werden aktuelle Themen, der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung behandelt und erörtert. Im Bedarfsfall werden geeignete Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Fluktuation, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung fortlaufend analysiert und bewertet. Die Ergebnisse werden, soweit dies möglich und sinnvoll ist, mit den Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine zeigte sich die weltweite konjunkturelle Entwicklung widerstandsfähig. Zwar hatte die Ausbreitung der damals neu aufgetretenen und nach wie vor vorherrschenden Omikron-Variante des Coronavirus (SARS-CoV-2) mit ihren Untervarianten in vielen Staaten zu neuen Höchstständen bei den Neuinfektionen geführt, jedoch

fielen die ökonomischen Auswirkungen der Pandemiewellen aber zunehmend geringer aus. Nachdem zu Beginn des Geschäftsjahres die 4. Coronawelle noch das beherrschende Thema gewesen ist, wurde das Berichtsjahr weitestgehend überschattet vom völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der am 24. Februar 2022 seinen Anfang nahm und u.a. zu einer Energiekrise geführt hat, die uns alle höchstwahrscheinlich noch für geraume Zeit beschäftigen wird. Die aus der Energiekrise resultierenden weltweit steigenden Verbraucherpreise in nahezu allen Lebensbereichen, haben zeitweise zu einer Inflationsquote geführt, die zuletzt vor über 70 Jahren zu beobachten war. Im letzten Monat des Berichtsjahres lag die Inflation bei +10,0 % im Vergleich zum Vorjahresmonat.

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft sowie den gesamten EU-Wirtschaftsraum schwer. Durch die reduzierten Gaslieferungen aus Russland ist ein erheblicher Teil des Angebots weggefallen und somit auch das Risiko gestiegen, dass die verbleibenden Liefer- und Speichermengen im Winter nicht ausreichen könnten, um die Nachfrage zu decken. Die Gaspreise sind in den Sommermonaten in die Höhe geschossen, und auch auf den Terminmärkten zeigen sich für einen längeren Zeitraum deutlich höhere Notierungen. Die dadurch stark steigenden Verbraucherpreise schmälern insbesondere die Kaufkraft der privaten Haushalte. Die Wirtschaftsleistung ist im dritten Quartal bereits leicht gesunken. Im Winterhalbjahr ist ein deutlicher Rückgang zu erwarten. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken. Insgesamt dürfte die Produktion in diesem Jahr trotz des Rückgangs in der zweiten Jahreshälfte um 1,4 % ausgeweitet werden.

Die weitestgehend optimistischen Prognosen für das Berichtsjahr, die eine spürbare wirtschaftliche Erholung versprochen, konnten nur teilweise erfüllt werden. Anhaltende Liefer- und Kapazitätsengpässe bei Waren aus beinahe allen Segmenten und die damit verbundenen Störungen in Wertschöpfungsketten bremsten die konjunkturelle Erholung zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres deutlich und führten kurzzeitig sogar zu einer Stagnation der Konjunktur. Der sich anschließende leichte konjunkturelle Aufwärtstrend in den Folgequartalen, welcher durch den Wegfall eines Großteils der Corona-Beschränkungen im Frühjahr 2022 beflügelt wurde, wurde durch den Einmarsch russischer Truppen auf ukrainisches

Staatsgebiet mit seinen drastischen Folgen zwar gedämpft, jedoch nicht gebrochen. Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit anhaltender Corona-Pandemie, weiter steigenden Preisen und dem Krieg in der Ukraine stieg die Wirtschaftsleistung wie bereits im 2. und 3. Quartal des Berichtsjahres (+0,8 % und +0,1 %) auch im 4. Quartal saison- und kalenderbereinigt, jeweils im Vergleich zum Vorquartal, weiter (+0,3 %). Die genannten angebotsseitigen Schwierigkeiten trafen auf eine weiterhin stabile Konsumnachfrage. Im Zuge einer weiteren Normalisierung der Konsumstruktur zwischen Gütern und Dienstleistungen haben zumindest die pandemiebedingten Engpässe im Verlauf des Jahres weiter an Einfluss verloren.

Die Lage am Arbeitsmarkt ist ebenfalls getrübt. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist rückläufig. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rezession und mit Blick auf den allgemeinen Fachkräftemangel konzentrieren sich die Unternehmen vor allem darauf, ihre Mitarbeiter zu halten. Saisonbereinigt beträgt die Zahl der als arbeitslos registrierten Personen Ende September 2,486 Millionen. Die Arbeitslosenquote beträgt damit 5,4 % und entspricht somit dem Vorjahresniveau.

Der Immobilienmarkt

Die Frage, wohin die Reise am deutschen Immobilienmarkt geht, ist angesichts vieler Risikofaktoren nur schwer zu beantworten. Die von der Corona-Pandemie verursachten Trends wie Homeoffice oder der Boom des Onlinehandels haben nach wie vor Einfluss auf die Märkte. Hinzu kommen tiefgreifende wirtschaftliche Belastungen und Unsicherheiten als Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine. Die Immobilienwirtschaft sieht sich mit Fachkräftemangel, Lieferengpässen und stark steigenden Kosten für Neubau und Modernisierung konfrontiert. Steigende Kapitalmarktrenditen treiben die Finanzierungskosten für Immobilien ebenso wie die Renditeanforderungen der Anleger in die Höhe. Dazu trug auch die Europäische Zentralbank mit kräftigen Leitzinserhöhungen im Juli und September 2022 bei. Die segmentspezifische Marktentwicklung klappt weit auseinander. Unter den betrachteten Teilmärkten weist lediglich der Wohnungsmarkt noch steigende Mieten auf, jedoch hat die Dynamik spürbar nachgelassen.

Die Zeitenwende in der internationalen Zinspolitik hat bereits deutliche Auswirkungen am Investmentmarkt 2022 entfaltet. So zeigt sich, dass der Investitionsschwerpunkt sich nun auf Inflationsschutzanlagen, Realzinssicherung und die Realisierung von Währungsopportunitäten im Euro und weg aus der Null- und Negativ-Zinsflucht in Immobilien verlagert. Es wird erwartet, dass insbesondere institutionelle Investoren verstärkt in festverzinsliche Staatsanleihen investieren werden. Die Rendite für Bundesanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit kletterte von minus 0,4 % im vergangenen Dezember auf zwischenzeitlich fast 1,8 % im Juni 2022, ging aber bis Anfang September auf 1,5 % zurück. Auf nominaler Basis hat sich der Renditeabstand zu Immobilienrenditen (gemessen an der durchschnittlichen Bürosparrendite) auf etwa einen Prozentpunkt reduziert. So verminderte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen inklusive Wohninvestments von Januar bis September um –13 % auf insgesamt 53 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Mit knapp 20 Milliarden Euro wurde, bezogen auf die ersten drei Quartale, der größte Anteil in Büroimmobilien investiert, was 37 % des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens entspricht. Es folgt der Bereich Wohnen mit 12 Milliarden Euro (23 %), Logistikimmobilien kommen auf 7,6 Milliarden Euro und erhöhten somit ihren relativen Anteil auf 14 %. Einzelhandelsimmobilien liegen mit einem gestiegenen Volumen von 7,1 Milliarden Euro (14 %) etwa gleichauf.

Im ersten Halbjahr 2022 nahm die Preisdynamik am Wohnungsmarkt leicht ab. Dieser Trend ist vor allem in den „Big 8“ (Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf, Leipzig und Köln) zu beobachten. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen in den Big-8-Städten stiegen die angebotenen Kaufpreise im Durchschnitt und im Vergleich zum Vorjahr um rund +7,5 % und damit nur noch halb so stark wie im Jahr zuvor. Die größten Preisrückgänge zum Vorjahr lassen sich dabei in Leipzig und Hamburg beobachten. Im Bereich der Angebotsmietpreise gab es ein durchschnittliches mittleres Wachstum von +3,7 %, nach +2,4 % im Vorjahreszeitraum. Die Spitzenangebotsmieten lagen im Mittel bei +4,8 % und somit über dem Fünfjahresschnitt von +4,3 %, woraus sich eine positive dynamische Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr erkennen lässt. Lediglich auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr um 8 % zurückgegangen. Die Angebotsmieten im Neubausegment der Big-8-Städte sind auch im letzten Jahr im Mittel um +4,9 % gestiegen. Zusammengefasst erweist sich der Wohnungsmarkt auch in Krisenzeiten als äußerst robust.

Auf den Büromarkt sind viele der bereits genannten Stressfaktoren nicht belastend durchgeschlagen. Das Vermietungsgeschäft konnte die von der Pandemie verursachte Delle mit weiter anziehenden Mieten und einer Stabilisierung der Leerstandsquote überwinden. Aus der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen von Homeoffice in den Jahren 2020 und 2021, die auf Seiten der Unternehmen zu Zurückhaltung in Sachen Anmietung neuer Flächen geführt haben, resultiert nun ein gewisser Nachholbedarf. Zudem müssen die in vielen Unternehmen und Institutionen ausgearbeiteten „New Work“-Konzepte mit dem Bürobestand in Einklang gebracht werden. Dabei werden Standorte zusammengelegt, nicht mehr benötigte oder ungeeignete Flächen abgegeben und neue passendere Büroetagen angemietet, welche in Zeiten eines akuten Fachkräftemangels den hohen Anforderungen von qualifiziertem Fachpersonal entsprechen müssen.

Zum 30.9.2022 weisen die 7 größten Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/M., Düsseldorf und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von insgesamt 2,8 Mio. m² auf, was gegenüber dem Vorjahr einer deutlichen Steigerung von 29 % entspricht. Die Prognosen aus dem Vorjahr wurden damit bereits übertroffen und zeigen, dass der Büromarkt sich gegen die klar erkennbaren rezessiven Tendenzen stemmt. Marktanalysten prognostizieren ein Gesamtjahresergebnis von 3,5 Mio. m² und somit ein um gut 7 % besseres Ergebnis als 2021. Die Leerstandsquote soll zum Jahresende 2022 4,9 % betragen und damit um 1,8 % über dem letzten absoluten Tiefpunkt im Jahr 2019 liegen. Auch die Spitzenmieten sind weiter gestiegen. Im Jahresvergleich wird deutschlandweit ein Anstieg um durchschnittlich 1,9 % erwartet. Die Spanne reicht dabei von 29,50 €/m² in Stuttgart bis 44,50 €/m² in Frankfurt. In den kommenden Jahren wird ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten erwartet. Diese Annahme bezieht sich jedoch vorwiegend auf hochwertig ausgestattete Flächen in Bestlagen, wohingegen peripheren Lagen mit Gebäuden von geringerer Qualität stellenweise struktureller Leerstand drohen könnte.

Die Belastungen für den innerstädtischen Einzelhandel halten hingegen an, jedoch zeigt sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt beständig. Seit Jahren wandert ein erheblicher und stetig zunehmender Umsatzanteil in Richtung E-Commerce ab. Diese Entwicklung war zwar bereits vor der Pandemie zu erkennen, wurde jedoch während der Corona-Pandemie weiter beschleunigt. Bei Kernsortimenten wie Mode oder Elektronik erreicht der Online-Handel zwischenzeitlich einen Marktanteil von über 40 %. Inzwischen sind die Kunden dank der zurückgefahrenen Corona-Maßnahmen zwar in großer Zahl in die Innenstädte zurückgekehrt, doch nun sitzt das Geld bei vielen Menschen nicht mehr so locker. Die Inflation hat ein seit Jahrzehnten nicht gekanntes Ausmaß erreicht. Neben deutlich höheren Preisen für Lebensmittel, Benzin und Diesel werden vor allem Heizkosten für viele Haushalte zur finanziellen Belastung, was zu einer stark spürbaren allgemeinen Konsumzurückhaltung führt.

Mit einem Vermietungsergebnis zum 30.6.2022 von 218.400 m², wovon 83.400 m² und somit rund 40 % auf die Metropolen entfallen, erzielte der Einzelhandelsvermietungssegment verglichen mit dem Ergebnis aus dem Vorjahreshalbjahr bei 472 Vertragsabschlüssen trotz allem einen um 3,5 % höheren Flächenumsatz. Die Spitzenmieten im Einzelhandelssegment geraten allerdings weiter unter Druck und gaben im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 leicht um 1,8 % nach.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt unterscheidet sich von den übrigen Top-Standorten durch eine höhere Bedeutung der Industrie und kann ein solides Ergebnis nach Beendigung des 3. Quartals vorweisen, was die ungebrochene Attraktivität des Standortes widerspiegelt. Das gewerbliche Investmentvolumen (ohne Wohninvestments) fiel zum Ende des 3. Quartals 2022 mit rd. 1,087 Mrd. Euro nach einem unterdurchschnittlichen Wert im Vorjahr (880 Mio. Euro) wieder spürbar besser aus. Die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel können allesamt ein im Vergleich zu den vergangenen Jahren überdurchschnittliches Ergebnis vorweisen. Hingegen ist mit einem Umsatz von lediglich 4 Mio. Euro (Umsatzanteil 0,3 %) der Investmentmarkt im Einzelhandel nahezu zum Erliegen gekommen.

Die Assetklasse Wohnen bleibt aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs, attraktiver Arbeitgeber in der Region und der guten wirtschaftlichen Fundamentaldaten nach wie vor sehr attraktiv. Mit einem weiteren Rückgang um rund 2 % gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Fertigstellungen mit 1.517 Wohneinheiten erneut. Trotz einer gestiegenen Anzahl von Baugenehmigungen im Jahr 2021 (1.835) reicht die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen bei weitem nicht aus, den weiterhin hohen Bedarf zu decken. Der Kaufmarkt hingegen entwickelt sich weiter positiv, wenn auch mit weniger Dynamik als zuletzt. Die Kaufpreise sind im Median im ersten Halbjahr 2022 um 6,6 % gegenüber dem Vorjahreswert auf aktuell 5.530 €/m² gestiegen. Das Spitzensegment, welches die teuersten 10 % der Kaufangebote abbildet, wies einen leichten Rückgang von -2,6 % auf. Der Spitzenkaufpreis liegt aktuell bei 7.940 €/m², wohingegen das untere Preissegment mit einem satten Wachstum von 10,1 % den größten Zuwachs erfahren hat. Der derzeitige Preis im unteren Segment beläuft sich auf 4.270 €/m².

Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich auf dem Stuttgarter Mietmarkt im ersten Halbjahr 2022 nach leichten Rückgängen wieder eine positive Entwicklung erkennen. Die angebotenen Medianmietpreise haben um 2,6 % zugelegt und liegen nun bei 15,55 €/m². Der mittlere Mietpreis im Spitzensegment liegt im ersten Halbjahr 2022 bei 21,85 €/m². Im preiswertesten Segment verlangsamte sich die Dynamik spürbar. Die Angebotsmieten sind im Vergleich zum Vorjahr (+8,5 %) dieses Jahr nur leicht um +0,9 % auf 11,55 €/m² gestiegen. Die Innenstadt weist mit 16,40 €/m² noch immer die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten auf.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt steuert zum Jahresende auf ein solides Ergebnis zu. Mit 249.900 m² Büroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen wurde der Vorjahreszeitraum in Stuttgart um 203 % übertroffen und auch mit Blick auf den Zehnjahresschnitt der entsprechenden Vergleichs quartale ergibt sich ein Plus von 39 %. Eine Ursache für die massive Steigerung des Flächenumsatzes ist die Übernahme der alstria office REIT-AG durch den kanadischen Finanzinvestor Brookfield. Auch die anhaltende Nachfrage aus den Bereichen Versicherungen, Bau und Immobilien sowie öffentliche Verwaltung trägt zu einem positiven Ergebnis bei. Bis zum Jahresende werden 320.000 m² erwartet, was ein

deutliches Plus von 29 % im Vergleich zum 10-Jahresschnitt bedeuten würde. Nachgefragt werden in erster Linie hochwertig ausgestattete Flächen in City-Lagen, wohingegen peripher gelegene Büroflächen deutlich seltener nachgefragt werden. Mit 29,50 €/m² liegt die Spitzenmiete im 3. Quartal 2022 ca. 16 % über der des Vorjahresquartals. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 7 % auf 17,20 €/m² gestiegen. Der Leerstand beträgt zum Stichtag 30.9.2022 3,9 %, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einer Steigerung um 0,6 % entspricht.

Die Stimmung am Stuttgarter Einzelhandelsmarkt ist nach wie vor verhalten, jedoch profitieren Händler und Gastronomen nach wie vor von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet mit 2,8 Mio. Einwohnern, was etwa 25 % der Bevölkerung Baden-Württembergs entspricht.

Aufgrund veränderter Konsumgewohnheiten, der steigenden Bedeutung von Convenience sowie der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen und Plätzen lässt sich auch in der Stuttgarter Innenstadt eine zunehmende Diversität und Nutzungsmischung beobachten. Während also das City-Kernelement Mode im Zuge des zunehmenden Wettbewerbsdrucks und der wachsenden Bedeutung von E-Commerce seine Präsenz in der Innenstadt verringert, werden die frei werdenden Flächen vermehrt durch gastronomische Konzepte absorbiert.

Die Spitzenmieten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringfügig von 260 €/m² auf nunmehr 250 €/m² zurückgegangen. Somit liegt Stuttgart unter den Top-7-Städten auf dem vorletzten Platz vor Köln (235 €/m²). Deutlich stärker ist hingegen der Vermietungsumsatz im Halbjahresvergleich 2022 zu 2021 von 5.500 m² auf 4.400 m² gefallen, welcher nun ca. 55 % unter dem durchschnittlichen Vermietungsumsatz der vergangenen 5 Jahre liegt (9.900 m²). Die damit einhergehenden Vermarktungszeiten haben sich spürbar verlängert. Die bedeutendsten Neuvermietungen in 1a-Lage im Betrachtungszeitraum waren Aesop (Marktstraße 1-3), Shaping New Tomorrow (Königstraße 58) und McDonald's (Königstraße 17). Weiterhin hat sich der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd rund 2.500 m² Einzelhandelsfläche im Neubau Königstraße 38 gesichert.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder in erheblichem Umfang durch Investitionen in unseren Bestand geprägt. Dies betraf abschließende Arbeiten einer Generalsanierung, Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand. Darüber hinaus haben wir durch den Verkauf eines denkmalgeschützten Bestandsobjektes unser Immobilienportfolio bereinigt und gleichzeitig mit dem Zukauf der Königstraße 30 eine Investition getätigt, die erheblich zum weiteren Wachstum des Konzerns beiträgt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sowohl die Generalsanierung samt Ausbau der noch verfügbaren Dachgeschossflächen in der Kelterstraße 8 als auch die Teilsanierung der Schottstraße 38–40, welche im Wesentlichen den Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung der Warmwasserversorgung und die brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses umfasste, planmäßig abgeschlossen werden.

Im Objekt Rotebühlstraße 89 wurden ebenfalls umfangreiche, den Brandschutz betreffende Maßnahmen, umgesetzt. So wurden die Rauch- und Wärmeabzüge im Theater der Altstadt erweitert und eine mechanische Lüftung eingebaut. Des Weiteren wurden die Flachdächer des Gebäudes erneuert und in diesem Zuge auch gemäß geltender Auflagen zur Energieeinsparung gedämmt.

In der Tiefgarage der in Leinfelden-Echterdingen gelegenen und rein gewerblich genutzten Liegenschaft Friedrich-List-Straße 42 haben wir ein Pilotprojekt, welches die Installation mehrerer Elektroladesäulen beinhaltet, forciert und ebenfalls planmäßig zum Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen.

In der Ludwigsburger Straße 125 in S-Zuffenhausen haben wir ein Modellprojekt zur energetischen Sanierung im Bestand angestoßen, das später als Grundlage für weitere Sanierungsobjekte dienen soll. Hier soll statt der bisherigen Ölzentralheizung eine Gashybridheizung zum Einsatz kommen, welche eine herkömmliche Erdgasheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert, die wiederum mit selbst produziertem Strom aus einer Photovoltaikanlage gespeist wird. Zudem werden Teile der Gebäudehülle ertüchtigt. Durch den Zukauf einer Gewerbeinheit steht das Objekt nun vollständig im Eigentum des Konzerns.

Auch im Portfolio gab es Veränderungen. Wir sind seit 2002 Eigentümerin der Liegenschaft Königstraße 32 in Stuttgart. Das Gebäude bildet eine bauliche Einheit mit dem Gebäude Königstraße 30, welches die Familie Wittwer gemeinsam mit der Rechtsvorgängerin der Landesbank Baden-Württemberg im Jahr 1967 errichtet hatte. Ankermieter im Haus 30 ist die Buchhandlungsgesellschaft Thalia, deren angemietete Flächen sich zu großen Teilen auch im Gebäude Königstraße 32 befinden. Aufgrund der Baualtersklasse des Gebäudekomplexes müssen in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen vor allem im Bereich Gebäudetechnik getätigt werden. Zur Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes Königstraße 32 und zur nachhaltigen Stärkung des Immobilienportfolios wurde der angrenzende Gebäudeteil Königstraße 30 zum 1.6.2022 erworben. Hierbei haben wir nicht das vollständig vermietete Gebäude selbst, sondern die Anteile der Gesellschaft, welche das Eigentum am Gebäude hält, erworben. Aufgrund der absoluten Premiumlage in Verbindung mit einem derzeit in Arbeit befindlichen und auf die Zukunft ausgerichteten Sanierungskonzept erwarten wir eine angemessene Rendite und eine dauerhafte und solide Vermietungssituation.

Kurz nach Ende des Geschäftsjahres wurden zwei Gebäude, die zusammen eine bauliche Einheit bilden und zuletzt einer energetischen Modernisierung unterzogen werden sollten, verkauft. Die Cottastraße 5/7 in Stuttgart sollte grundlegend revitalisiert werden, jedoch konnten die erarbeiteten Konzepte zur Energieeinsparung, wie beispielsweise die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, aufgrund denkmalrechtlicher Auflagen, von der Baurechtsbehörde nicht genehmigt werden. In Anbetracht sukzessive steigender Anforderungen an moderne Gebäudetechnik und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten haben wir uns dazu entschieden, uns von diesen Gebäuden zu trennen und unseren Fokus stattdessen auf andere Projekte zu richten. Bezüglich des Verkaufs verweisen wir auf den Nachtragsbericht als Teil des Konzernanhangs.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 bei rd. T€ 1.414 (Vj. T€ 1.433) und damit um rd. 1,3 % unter dem Vorjahreswert. Die Veränderung war trotz höherer Mieterlöse auf einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9 %.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 431 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie T€ 15.864 in Finanzanlagen investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in das Sachanlagevermögen auf T€ 3.585 zuzüglich T€ 20.024 für Zugänge zum Konsolidierungskreis. Durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 5.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 471. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 3.084.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 485 (Vj. T€ 367).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2022 insgesamt T€ 66.653 (Vj. T€ 46.167). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über T€ 6.722 und der Inanspruchnahme von T€ 35.000 aus einer Kreditlinie von insgesamt T€ 41.500 zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 24.834 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 97 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert werden oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht zurückgegangen und liegt bei 15,4 %. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen T€ 81.309 (Vj. T€ 73.445) und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 56.444), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378), an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435) sowie an der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 15.850). Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr auf 53,5 % (Vj. 59,9 %) zurückgegangen.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind im Wesentlichen aufgrund des Abschlusses der Umbauarbeiten zur Modernisierung der Gaststätte in unserem Geschäftshaus in der Königstraße am Rotebühlplatz von T€ 4.480 im Vorjahr auf T€ 4.798 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 456 auf T€ 801 zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 378 (Vj. T€ 295), Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 255 (Vj. T€ 238), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 76 (Vj. T€ 20) sowie Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 23 (Vj. T€ 253).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 1.073 (Vj. T€ 1.060) auf Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 131 auf T€ 2.162 und resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg bei der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 43 auf T€ 471 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 135 auf T€ 578. Der Anstieg war im Wesentlichen auf Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Königstraße 30 zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 10.499 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 414. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 5.044), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 393), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.148) und die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 3.914).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich auf T€ 429 (Vj. T€ 408), darin enthalten waren Zinsanteile in Höhe von T€ 138 (Vj. T€ 164) aus Pensionsrückstellungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.903 (Vj. T€ 2.261). Hierin sind latente Steuererträge in Höhe von T€ 129 (Vj. latenter Steueraufwand T€ 370) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.542 (Vj. T€ 9.219). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 183 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.725.

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

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 97,3 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ging in Folge des Erwerbs des Objektes Königstraße 30 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück und beträgt nun 46,2 % (Vj. 53,5 %).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit T€ 2.107 (Vj. T€ 2.037).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr deutlich auf T€ 21.527 (Vj. T€ 20.396) angestiegen. Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen aus dem unterjährigem Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30, dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten zweier Gaststätten und der daraus resultierenden Aufnahme der regelmäßigen Pachtzahlungen und der Aufhebung von temporären Mietminderungen, die während der Corona-Pandemie vereinbart wurden. Des Weiteren erfolgten regelmäßige Anpassungen der Wohnungs- und Gewerbemietverträge bei Mieterwechseln und im Rahmen von vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 53,1 % auf gewerblich vermietete Objekte und 46,9 % auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 284 auf T€ 757 zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 378 (Vj. T€ 295), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 143 (Vj. T€ 59), Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 329) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 48 (Vj. T€ 13).

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen sowie der erstmalig enthaltenen Abschreibung eines Geschäfts- oder Firmenwertes gegenüber dem Vorjahr um T€ 362 auf T€ 3.084 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr um T€ 93 auf T€ 685. Der Anstieg war im Wesentlichen auf die Eintragung von Grundschulden im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Königstraße 30 zurückzuführen.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG und beliefen sich auf T€ 465 (Vj. T€ 471).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge im Konzern sind mit T€ 3 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Zinsaufwendungen stiegen auf T€ 780 (Vj. T€ 752) an. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen auf T€ 138 (Vj. T€ 164) verminderten, erhöhten sich die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 642 (Vj. T€ 588).

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 18 auf T€ 1.831 zurückgegangen. Neben einem Anstieg des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich gestiegene latente Steuererträge in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 50) gegenläufig auf den Ertragsteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.831 (Vj. T€ 1.849) und der sonstigen Steuern von T€ 7 (Vj. T€ 1) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 9.382 (Vj. T€ 9.311).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2021/22 waren trotz der Beeinträchtigungen durch die Energiekrise und der immer noch leicht spürbaren Nachwirkungen der Pandemie angesichts des erreichten guten Ergebnisses sehr zufriedenstellend. Der anhaltende Nachfrageüberhang in der Assetklasse Wohnen begünstigt eine weiterhin positive Entwicklung. So waren zum Ende des Berichtsjahres 2021/22 alle Wohnungen vermietet, soweit sie nicht aufgrund von laufenden oder kurzfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen leer stehen mussten. Bei den gewerblichen Flächen konnte nach mieterseitiger Kündigung bei lediglich einer Einheit bislang noch kein Nachmieter gefunden werden. Hierbei handelt es sich um eine 110 m² große Bürofläche in einem rein gewerblich genutzten Objekt in der Hirschstraße.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen erhöhten sich somit erneut spürbar und liegen bei den Neuvermietungen jetzt auf einem Niveau von rd. 14,54 €/m² im Monat. Dabei fanden im Berichtszeitraum insgesamt 141 (Vj. 131) Wohnungsneuvermietungen statt, wovon 4 (Vj. 18) im Zuge der Neuvermietung modernisiert wurden und eine Wohnung durch

Ausbau neu entstanden ist. Zwei Neuvermietungen ergaben sich im Modernisierungsobjekt Schottstraße 38–40, wo Mieter im Hinblick auf die Bauarbeiten gekündigt hatten. Insgesamt waren somit 139 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet. Die Fluktuationsquote stieg damit im Geschäftsjahr 2021/22 auf rd. 16,1 % (Vj. 14,4 %). Der Anstieg ist in erster Linie den geänderten Bedingungen in der Arbeitswelt, welche mehr räumliche Flexibilität fordern, tendenziell kürzeren Betriebszugehörigkeiten von Mitarbeitern in Unternehmen sowie Änderungen in der familiären Struktur unseres verhältnismäßig jungen Mieterklientels geschuldet.

Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 0,9 Mio. € übertroffen. Hauptursache für den deutlichen Anstieg war neben den bereits erwähnten Zuwächsen der Pachtumsätze sowie der Wiederaufnahme regelmäßiger Pacht- und Mietzahlungen nach Ende der Pandemie, der unterjährige Erwerb der Liegenschaft Königsstraße 30, auf welchen rund 42 % der Mehrerlöse entfallen.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt und die Planung wurde damit um rd. 0,3 Mio. € übertroffen. Dies ist auf einen Teil der bereits geschilderten Effekte zurückzuführen, wobei der Mehrerlös in erster Linie dem fertiggestellten Gaststättenobjekt im Objekt Rotebühlplatz 1 in Stuttgart zuzuschreiben ist.

In der Summe übertrifft die Dinkelacker AG mit einem Jahresüberschuss von rd. 9,5 Mio. € damit den Planwert von rd. 9,2 Mio. €.

Neben den beschriebenen Abweichungen bei den Umsatzerlösen ergaben sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber der Planung ein Mehrerlös von rd. 0,3 Mio. €, bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Mehraufwendungen in Höhe von rd. 0,1 Mio. € sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von rd. 0,2 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 9,4 Mio. € wurde das in etwa gleicher Höhe erwartete operative Ergebnis ebenfalls übertroffen.

Chancen- und Risikobericht

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

Unsere Chancen sehen wir auch künftig in unserer Marktpräsenz in Stuttgart. Auch wenn die in der Region Stuttgart ansässige Wirtschaft angesichts der steigenden Energiepreise und hohen Inflationsraten zunehmend unter Druck geraten ist und perspektivisch mit einer konjunkturellen Abschwächung oder gar einer Rezession rechnen muss, glauben wir an keine nachhaltigen negativen Auswirkungen für den Standort. Stuttgart ist neben Frankfurt am Main einer der maßgeblichen zwei Finanzplätze in Deutschland, Europas drittgrößter IT-Standort und einer der deutschlandweit exportstärksten Ballungsräume für Dienstleistungen. Die Unternehmen profitieren vom hervorragenden Angebot an sehr gut qualifizierten Fach- und Führungskräften, von einer starken Forschungslandschaft und einer modernen Infrastruktur. Die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung sowie die Bemühungen der Politik, die Stadt Stuttgart u. a. mit innovativen Verkehrskonzepten noch lebenswerter zu gestalten, spricht ebenfalls dafür, dass Stuttgart auch in Zukunft attraktiv bleiben wird. Daher rechnen wir künftig mit einer stabilen Nachfrage- und Ertragslage für unsere Immobilien, die weiter ausgebaut werden kann.

Risiken im Hinblick auf die weitere Umsatzentwicklung könnten sich in Anbetracht der allgemeinen Konsumzurückhaltung, die wir allerdings als eher kurzfristiges Symptom betrachten, auf Einzelhandelsflächen niederschlagen. Hinzu kommen die kontinuierlich wachsenden Marktanteile des Onlinehandels, welche negative Auswirkungen auf den stationären Handel, insbesondere auf die Flächennachfrage im Textilbereich, haben. Bereits jetzt ist das Mietenwachstum sichtbar gebremst worden und auch in 1a-Lagen ist ein leichter

Rückgang der Mieten zu beobachten. In der Assetklasse Büro gilt es, durch die Auswahl potenter und zum Umfeld passender Mieter sowie die Herstellung zeitgemäßer, den Markterfordernissen angepassten Flächen, die Erträge stabil zu halten. Aufwendungen erwarten wir generell durch gesetzliche Auflagen. Problematisch erscheint auch die anhaltende politische Diskussion über weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe. Da sich der Immobilienmarkt generell gesehen im Spannungsfeld zwischen Inflation, Zinswende, enormen Baukostensteigerungen, realwirtschaftlichem Neubaubedarf und nicht zuletzt hoch gesteckten klimapolitischen Zielen befindet, erwarten wir in diesem Kontext erhöhte Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung- und Instandsetzung sowie bei der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der beschlossenen Klimaschutzziele.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen auf. Aufgrund der bis zum Sommer 2022 gefestigten Geschäftspraxis seitens verschiedener Geldinstitute, für Festgelder negative Zinsen zu verlangen, hatten wir die für das Tagesgeschäft notwendigen Guthaben bei Kreditinstituten soweit reduziert, dass dieser Aspekt für uns nahezu auszuschließen war. Wir werden auch weiterhin Guthaben bei Kreditinstituten sehr gering halten und stattdessen mit Liquiditätsüberschüssen variable Darlehen temporär zurückführen.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich durch die zu variablen Konditionen aufgenommenen Fremdmittel, bei denen wir lange Zeit vom niedrigen Zinsniveau profitiert haben. Zwischenzeitlich hat sich der Zinsmarkt deutlich gewandelt, jedoch war es bis dato zu keinem Zeitpunkt sinnvoll, die bestehenden Darlehen in festverzinsliche Darlehen umzuschichten, da der Spread zum vereinbarten Referenzzinssatz (3-Monats-EURIBOR) zu groß ist.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus den massiv gestiegenen Energiekosten, wodurch es im kommenden Jahr vermehrt zu Zahlungsausfällen bei entsprechend höher ausfallenden Betriebskostenabrechnungen kommen kann. Mit der rechtzeitigen Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen um 30–50 % ist die Gesellschaft dieser Gefahr jedoch entgegengetreten.

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

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze sowie ergänzend ein Tax Compliance Management System.

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

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

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

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

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7.800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inhaber lautende Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

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

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

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

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Prognosebericht

Die vier führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (RWI Essen, Ifo München, IfW Kiel und IWH Halle) rechnen mit einem spürbaren Rückgang der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023. Für das kommende Jahr ist zu erwarten, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 0,4 % zurückgeht. Im Frühjahr erwarteten die Institute noch einen Anstieg von 3,1 %. Damit halbieren die Institute ihre Prognose aus dem Frühjahr 2022 für dieses Jahr annähernd.

Die Herbstprognose der Europäischen Kommission rechnet in Deutschland sogar mit einem Rückgang um 0,6 %, womit Deutschland zusammen mit Lettland (-0,3 %) das einzige EU-Land ist, für das die Kommission ein negatives Wachstum vorhersagt. In dieser Revision zeigt sich das Ausmaß der Energiekrise. Hauptursache für diese prognostizierten Entwicklungen sind in erster Linie die hohen Energiepreise, die vor allem dem produzierenden Gewerbe schaden, das in Anbetracht stetig steigender Löhne ohnehin Schwierigkeiten damit hat, in einer zunehmend globalisierten Welt und in Konkurrenz zu Niedriglohnländern wettbewerbsfähig zu bleiben. Weitere protektionistische Entwicklungen im Ausland, wie beispielsweise der kürzlich von der US-Regierung beschlossene „Inflation Reduction Act 2022“, zielen darauf ab,

die Inflation im eigenen Land einzudämmen, inländisch produzierte Waren zu subventionieren, vor allem aber die Klimatransformation der US-amerikanischen Wirtschaft voranzutreiben. Hierunter wird nicht nur die Europäische Union als Ganzes, sondern vor allem Deutschland als stark exportorientierte Nation leiden, deren wichtigster Handelspartner die USA sind.

Im Jahr 2024 soll das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt mit 1,9% wieder expandieren. Die Inflationsrate dürfte sich in den kommenden Monaten weiter erhöhen. Jahresdurchschnittlich ergibt sich für das Jahr 2023 mit 8,8% eine Teuerungsrate, die leicht über dem Wert des laufenden Jahres (8,4%) liegt.

Trotz der getrübbten konjunkturellen Aussichten ist Stuttgart ein robuster und attraktiver Wirtschaftsstandort für über 30.000 Unternehmen und bleibt somit bei gewerblichen sowie privaten Mietern gefragt, was der anhaltende starke Nachfrageüberhang deutlich zeigt. Der für Stuttgart prognostizierte Bevölkerungszuwachs, die verminderte Bautätigkeit, der starke Mangel an innerstädtischen bebaubaren Flächen sowie die ungebrochene Tendenz zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt unterstreichen dies und lassen aus heutiger Sicht auch künftig keinen Rückgang der Nachfrage erwarten. Durch gezielte Investitionen in unseren Wohn- und Gewerbeimmobilienbestand versuchen wir weiterhin attraktiv und wettbewerbsfähig zu bleiben. Dazu gehört auch, das Portfolio durch passende Zukäufe zu stärken.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022/23 erwarten wir eine stabile und positive Entwicklung im Bereich der Wohnungsvermietung. Daneben soll im gewerblichen Bereich durch eine möglichst langfristige Bindung der Bestandsmieter und vertraglich festgelegte Preisanpassungsklauseln die Ertragslage auf dem derzeitigen guten Niveau gehalten und weiter ausgebaut werden. Bei der Dinkelacker AG erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 4,9 Mio. € einen Jahresüberschuss von etwa 9,5 Mio. € und einen Bilanzgewinn, der eine Dividende auf Vorjahreshöhe erwarten lässt. Im Konzern erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 22,6 Mio. € einen Jahresüberschuss in etwa gleicher Höhe wie auf Ebene des Jahresabschlusses der Dinkelacker AG.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 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 2021/22 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, den 19. Januar 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVA			30. 9. 2022	30. 9. 2021
	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.237			18.448
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69			83
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>211</u>			<u>31</u>
		18.517		<u>18.562</u>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	81.309			73.445
2. Beteiligungen	8			8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>21</u>			<u>25</u>
		<u>81.349</u>		<u>73.489</u>
			99.866	<u>92.051</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76			240
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.393			14.588
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>66</u>			<u>225</u>
		20.535		<u>15.053</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>97</u>		<u>178</u>
			20.632	<u>15.231</u>
			<u>120.498</u>	<u>107.282</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2022	30. 9. 2021
		T€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7.800		7.800
- Inhaberaktien -			
./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	46.276		46.276
IV. Bilanzgewinn	<u>9.725</u>		<u>9.499</u>
		64.444	<u>64.218</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.859		13.332
2. Steuerrückstellungen	335		44
3. Sonstige Rückstellungen	<u>400</u>		<u>368</u>
		13.594	<u>13.744</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.722		28.554
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69		50
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>153</u>		<u>51</u>
		41.944	<u>28.655</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		25	<u>46</u>
E. Passive latente Steuern		<u>491</u>	<u>619</u>
		<u>120.498</u>	<u>107.282</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.10.2021 bis zum 30.9.2022

	T€	T€	2021/22 T€	2020/21 T€
1. Umsatzerlöse		4.798		4.480
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>801</u>		<u>1.257</u>
			5.599	5.737
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.073		1.060
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	979			974
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung T€ 1.021 (Vj. T€ 896)	<u>1.183</u>			<u>1.057</u>
		2.162		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		471		428
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>578</u>		<u>443</u>
			4.284	3.962
7. Erträge aus Beteiligungen	10.499			10.085
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 10.499 (Vj. T€ 10.085)				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65			29
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 63 (Vj. T€ 25)	<u>65</u>			<u>29</u>
		10.564		10.114
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		429		408
davon an verbundene Unternehmen T€ 0 (Vj. T€ 0)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 138 (Vj. T€ 164)		<u>429</u>		<u>408</u>
			10.135	9.706
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.903	2.261
davon Ertrag (Vj. Aufwand) aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 129 (Vj. T€ 370)				
11. Ergebnis nach Steuern			<u>9.547</u>	<u>9.220</u>
12. Sonstige Steuern			<u>5</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			9.542	9.219
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>183</u>	<u>280</u>
15. Bilanzgewinn			<u>9.725</u>	<u>9.499</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2021/22

Allgemeine Erläuterungen

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,03 % (Vj. 1,18 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,3 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Finanzanlagen

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.641	5.079
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	64.444	3.914
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ²⁾	100,0	5.997	./ 737
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ²⁾	100,0	15	./ 3
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.148
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	581	392
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9 ³⁾	9.128	1.414

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2021
²⁾ Geschäftsjahr = Rumpfgeschäftsjahr 1.1. - 30.9.2022
³⁾ Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Sachanlagen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Finanzforderungen.

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

Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. September 2022 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2021	9.499
Dividende für 2020/21	-9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	183
Jahresüberschuss 2021/22	9.542
Bilanzgewinn am 30.9.2022	9.725

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 261. Dieser unterliegt grundsätzlich einer Ausschüttungssperre, die aufgrund ausreichender frei verfügbarer Rücklagen nicht zum Tragen kommt.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 41.722 (Vj. T€ 28.554) sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 35.330 (Vj. T€ 14.320) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.221 (Vj. T€ 3.029) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 5.171 (Vj. T€ 11.205) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 104 (Vj. T€ 33) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	1.10.2021	Veränderung	30.9.2022
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	3.101	./ 1.196	1.905
Aktive latente Steuern	-2.482	1.068	-1.414
Saldo passive latente Steuern	619	./ 128	491

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.798 (Vj. T€ 4.480) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	378	295
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	255	238
Versicherungsentschädigungen	76	20
Sonstige Erträge	66	76
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	23	253
Gewinne aus Anlageabgängen	3	375

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 138 (Vj. T€ 164).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 31 (Vj. T€ 0) enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 20 (Vj. T€ 44).

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 494 (Vj. T€ 483).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 54 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.450 (Vj. T€ 6.146).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 308 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Organe**Aufsichtsrat**

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

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

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

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

Dr. jur. Hans-Georg Kauffeld, Stuttgart
(stellvertretender Vorsitzender)
Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

Arbeitnehmervertreter

Elias D'Angelo, Heilbronn (bis 31.8.2022)
Kfm. Angestellter (Dinkelacker AG)

Stephanie Wohland, Asperg (ab 1.9.2022)
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Diplom-Finanzwirt, Rheinzabern
(bis 30.9.2022)

Elias D'Angelo, Diplom-Immobilienökonom, Heilbronn
(ab 1.9.2022)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

Alexander Adam, Diplom-Kaufmann, München
(ab 1.10.2022)

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat
und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn
des Geschäftsjahres 2021/22 in Höhe von € 9.724.832,12 zur
Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividenden-
berechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00
je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.
Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 19. Januar 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 19. Januar 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Jungblut
Wirtschaftsprüfer

Zehetner
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1.10.2021 bis zum 30.9.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2022 T€
	1. 10. 2021 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	0	21
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.940	232	0	0	34.172
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288	19	0	26	281
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31	180	0	0	211
	34.259	431	0	26	34.664
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445	15.864	0	8.000	81.309
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	25	0	0	4	21
	73.489	15.864	0	8.004	81.349
	107.769	16.295	0	8.030	116.034

1. 10. 2021	Abschreibungen		30. 9. 2022	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2022	30. 9. 2021
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	0	0
15.492	443	0	15.935	18.237	18.448
205	28	21	212	69	83
0	0	0	0	211	31
15.697	471	21	16.147	18.517	18.562
0	0	0	0	81.309	73.445
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	21	25
0	0	0	0	81.349	73.489
15.718	471	21	16.168	99.866	92.051

DINKELACKER AG, STUTTGART
KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVA	T€	30. 9. 2022 T€	30. 9. 2021 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15		15
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.907		0
		2.922	15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	163.223		142.708
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	105		83
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	839		756
		164.167	143.547
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.107		2.037
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	21		25
		2.147	2.081
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		48	39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164		513
2. Sonstige Vermögensgegenstände	461		446
		625	959
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		485	367
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5	0
D. Aktive latente Steuern		1.414	1.397
		171.813	148.405

PASSIVA	T€	30. 9. 2022 T€	30. 9. 2021 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>-230</u>	7.570	<u>-230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		61.231	61.426
IV. Konzernbilanzgewinn		9.725	9.499
V. Nicht beherrschende Anteile		<u>35</u>	<u>32</u>
		79.435	<u>79.401</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	12.859		13.332
2. Steuerrückstellungen	343		45
3. Sonstige Rückstellungen	<u>462</u>	13.664	<u>522</u>
			<u>13.899</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.722		28.554
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233		119
3. Sonstige Verbindlichkeiten	25.289		17.749
davon aus Darlehensverbindlichkeiten T€ 24.931 (Vj. T€ 17.613)			
		<u>67.244</u>	<u>46.422</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		169	<u>185</u>
E. Passive latente Steuern		11.301	<u>8.498</u>
		<u>171.813</u>	<u>148.405</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2021 bis zum 30. 9. 2022

	T€	2021/22 T€	2020/21 T€
1. Umsatzerlöse	21.527		20.396
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>757</u>		<u>1.041</u>
		22.284	21.437
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.822	4.654
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	979		974
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.182</u>		<u>1.056</u>
		2.161	2.030
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.084		2.722
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>685</u>		<u>592</u>
		3.769	3.314
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	465		471
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3		3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>780</u>		<u>752</u>
		-312	-278
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.831</u>	<u>1.849</u>
11. Ergebnis nach Steuern		9.389	9.312
12. Sonstige Steuern		<u>7</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		9.382	9.311
14. Konzernergebnisvortrag		183	280
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen		0	-60
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		195	0
17. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn		<u>-35</u>	<u>-32</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u><u>9.725</u></u>	<u><u>9.499</u></u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2021/22 T€	2020/21 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	9.382	9.311
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-465	-472
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.084	2.722
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-546	-390
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-308	0
Ertragssteueraufwand (+)	1.831	1.849
Ertragssteuerzahlungen (-)	-1.618	-2.109
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	604	585
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Anlageabgängen	-3	-249
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	579	-163
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	188	-60
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.728	11.024
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	8	386
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.585	-3.556
Auszahlungen (-) für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-19.993	0
Erhaltene Zinsen (+)	0	2
Erhaltene Dividenden (+)	398	365
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	4	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.168	-2.802
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-31	-33
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	29.500	2.900
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-8.988	-1.200
Gezahlte Zinsen (-)	-607	-590
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.558	-8.239
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	118	-17
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	367	384
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	485	367
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	485	367
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	485	367

DINKELACKER AG, STUTTGART ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2021 bis zum 30. 9. 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					30.9.2022
	1.10.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Veränderung Konsolidie- rungskreis	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	0	36
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	0	3.007	3.007
	36	0	0	0	3.007	3.043
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	200.674	2.896	0	587	21.891	226.048
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288	19	26	0	115	396
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	756	670	0	-587	0	839
	201.718	3.585	26	0	22.006	227.283
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.037	465	395 ¹⁾	0	0	2.107
2. Beteiligungen	8	0	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	25	0	4	0	0	21
	2.081	465	399	0	0	2.147
	203.835	4.050	425	0	25.013	232.473

¹⁾ davon vereinnahmte Gewinne T€ 395

1.10.2021	Abschreibungen				Veränderung Konsolidie- rungskreis	Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	30.9.2022		30.9.2022	30.9.2021	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
21	0	0	0	0	21	15	15	
0	100	0	0	0	100	2.907	0	
21	100	0	0	0	121	2.922	15	
57.966	2.952	0	0	1.907	62.825	163.223	142.708	
205	32	0	21	75	291	105	83	
0	0	0	0	0	0	839	756	
58.171	2.984	0	21	1.982	63.116	164.167	143.547	
0	0	0	0	0	0	2.107	2.037	
0	0	0	0	0	0	8	8	
0	0	0	0	0	0	11	11	
0	0	0	0	0	0	21	25	
0	0	0	0	0	0	2.147	2.081	
58.192	3.084	0	21	1.982	63.237	169.236	145.643	

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
30.9.2020	7.570	874	61.366	626
Umgliederung	0	0	0	8.969
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Einstellung Gewinnrücklage	0	0	60	-60
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2021	7.570	874	61.426	219
Umgliederung	0	0	0	9.280
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	-195	195
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
30.9.2022	7.570	874	61.231	378

Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital
		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
8.970	79.406	0	33	33	79.439
-8.969	0	33	-33	0	0
0	-9.316	-33	0	-33	-9.349
0	0	0	0	0	0
9.279	9.279	0	32	32	9.311
9.280	79.369	0	32	32	79.401
-9.280	0	32	-32	0	0
0	-9.316	-32	0	-32	-9.348
0	0	0	0	0	0
9.347	9.347	0	35	35	9.382
9.347	79.400	0	35	35	79.435

KONZERNANHANG 2021/22

(A) Allgemeine Hinweise

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

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

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke in diesem Konzern-Anhang gesondert gemacht.

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und sechs von ihr beherrschte Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die zum 1. Juni 2022 erworbenen Gesellschaften KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG und KÖ 30 Verwaltungs GmbH sind neu im Konsolidierungskreis enthalten, die Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis in Höhe von T€ 19.993 führten zur Entstehung eines Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von T€ 3.007. Die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, bei dem der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, wird unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet.

	Anteil am Kapital %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3 ¹⁾
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0 ¹⁾
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0 ¹⁾
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0 ¹⁾
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9 ¹⁾

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Der im Berichtsjahr entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend der Restnutzungsdauer des zugehörigen Gebäudes über 10 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,03 % (Vj. 1,18 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,3 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt.

(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, wird als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2022 beträgt T€ 2.107 (Vj. T€ 2.037).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive latente Steuern

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

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.400	1.383
Sonstige Rückstellungen	14	14
Aktive latente Steuern	1.414	1.397

Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2020/21 in Höhe von € 9.498.950,04 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 6. April 2022 eine Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 9.316.320,00 (Vj. € 9.316.320,00). Der Restbetrag in Höhe von € 182.630,04 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 261.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen sechs Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 195 (Vj. T€ 35) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Hypothekendarlehen sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2021/22	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.722	35.330	1.221	5.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233	233	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	25.289	1.617	5.034	18.638
Gesamt	67.244	37.180	6.255	23.809

2020/21	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.554	14.320	3.029	11.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119	119	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	17.749	1.123	3.950	12.676
Gesamt	46.422	15.562	6.979	23.881

Passive latente Steuern

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

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.986	0
Sachanlagen	8.130	8.313
Sonderposten mit Rücklageanteil	171	171
Anteile an assoziierten Unternehmen	14	14
Passive latente Steuern	11.301	8.498

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	18.319	17.377
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.152	2.953
Sonstige Umsatzerlöse	56	66
Miet- und Pächterlöse	21.527	20.396

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	95	329
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	378	295
Gewinne aus Anlageabgängen	3	250
Erträge aus Versicherungsansprüchen	143	59
Auflösung sonstige Rückstellungen	48	13

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2021/22	2020/21
	T€	T€
Betriebskosten	2.993	2.572
Instandhaltungsaufwendungen	1.281	1.542
Grundsteuer	544	536
Miet- und Pacht aufwendungen	1	1
Erbbauszinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.822	4.654

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.021 (Vj. T€ 896).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 138 (Vj. T€ 164).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 50) enthalten.

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 20 (Vj. T€ 44). Hiervon sind T€ 18 (Vj. T€ 35) innerhalb eines Jahres, T€ 2 (Vj. T€ 9) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2023.

Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen der besicherten Verbindlichkeiten wird in Anbetracht der Eigenkapitalausstattung und Ertragslage des Konzerns nicht gerechnet.

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 494 (Vj. T€ 483).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 54 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.450 (Vj. T€ 6.146).

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt T€ 77.

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

Konzernverhältnisse

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

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

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart, die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird hinsichtlich der Aufstellung und der Offenlegung von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Aus dem Verkauf des Objektes Cottastraße 5/7 werden wir einen Buchgewinn in Höhe von rund 1,4 Mio. € erzielen.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2021/22 in Höhe von € 9.724.832,12 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 19. Januar 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 19. Januar 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Jungblut
Wirtschaftsprüfer

Zehetner
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