

DINKELACKER AG  
STUTT GART

GESCHÄFTSBERICHT 2019/20

## DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Umsatz	20.531	20.242	19.206	18.486
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	11	10	10
Personalaufwand	2.114	2.517	2.184	1.733
Investitionen	2.773	5.764	9.607	11.796
Bilanzsumme	147.408	147.442	144.497	137.663
Abschreibungen	2.654	2.726	2.796	2.617
Konzerneigenkapital	79.439	79.787	80.066	80.338
Konzernjahresüberschuss	9.002	9.069	8.494	8.071
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.306	9.465	9.077	8.708
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.892	10.704	11.602	9.600
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 18,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00

# INHALT

Kennzahlen .....	2
Organe .....	4
Bericht des Aufsichtsrats .....	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern .....	8
Übersicht Immobilienbestand .....	9
Lagebericht und Konzernlagebericht .....	10
Bilanz der Dinkelacker AG .....	20
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG .....	22
Anhang .....	23
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss .....	29
Anlagespiegel .....	32
Konzernbilanz .....	34
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung .....	36
Kapitalflussrechnung Konzern .....	37
Konzern-Anlagespiegel .....	38
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	40
Konzernanhang .....	42
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss .....	49

## AUFSICHTSRAT

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

### Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden  
Gesellschaften:

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

---

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

Mitglied des Beirates der

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

---

**Elias D'Angelo**, Heilbronn<sup>\*)</sup>  
Kfm. Angestellter

---

<sup>\*)</sup> Arbeitnehmervertreter

# VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinzabern

---

Thomas Wagner, Kaufering (bis 30.9.2020)

---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019/20

Während des Geschäftsjahres 2019/20 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 Aufsichtsratssitzungen 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 21. November 2019 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen berichtet.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 16. Januar 2020 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 30. Juni 2020 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand. Der Vorstand berichtete in diesem Zusammenhang auch über die Auswirkungen, welche aufgrund der Restriktionen der Covid-19-Pandemie bei Zahlungseingängen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Sitzung vom 23. Juli 2020 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2020/21 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung einem kleinen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in Stuttgart Bad Cannstatt zu.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019/20 legte das Vorstandsmitglied Thomas Wagner sein Amt nieder. Der Aufsichtsrat dankte Herrn Wagner für seine langjährige Tätigkeit. Herr Werner Hübler vertritt die Gesellschaft seit 1.10.2020 als Alleinvorstand.

## Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2020 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019/20 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneinge-

schränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Schwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens im Hinblick auf die getätigten Neuinvestitionen und Desinvestitionen; Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen und Pensionsverpflichtungen, sowie der Umsatzerlöse; Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, der Plausibilität der dem Konzernlagebericht zugrunde liegenden Prämissen und Prognosen, der Prüfung der Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Ermittlung der prognostischen Angaben im Konzernlagebericht gesetzt. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt, bzw. insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2020, 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 Aufsichtsratssitzung, 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 2020, 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.“

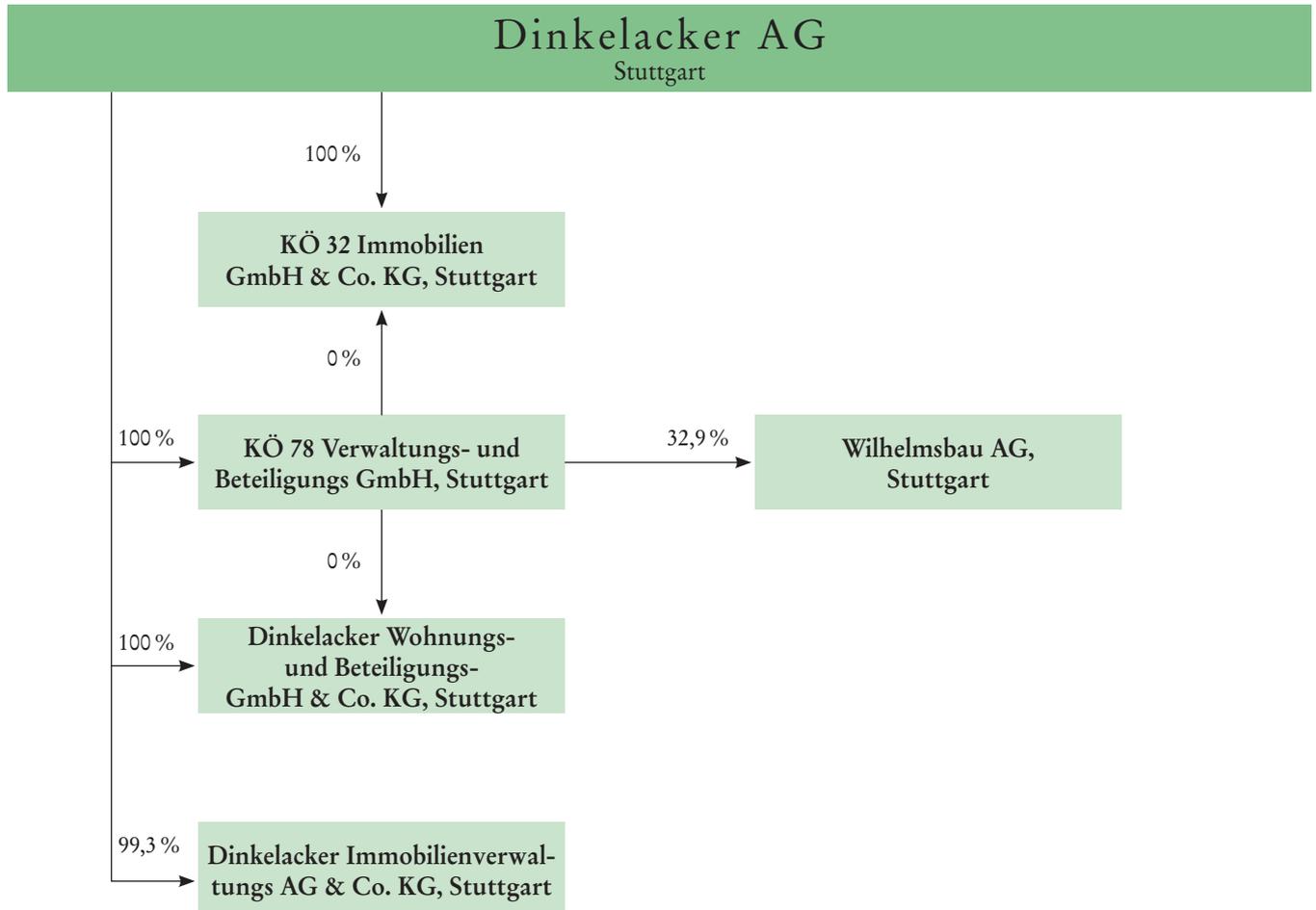
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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 14. Januar 2021

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2020

Ort <sup>*)</sup>	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	davon Büro-/ Laden- geschäft in m <sup>2</sup>	davon Gastronomie in m <sup>2</sup> (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	davon Lager in m <sup>2</sup>	Buchwert HGB in T€	Netto- mieten 2019/20 in T€
Stuttgart Zentrum	21	21	10.902	35.425	21.283	3.997	9.674	471	41.984	8.978
Stuttgart Ost	11	16	7.833	7.604	209	1.149	6.246		13.634	1.027
Stuttgart Süd	24	34	27.500	26.539	4.805	1.059	20.412	263	43.558	3.565
Stuttgart Nord	9	14	6.036	8.974	2.915		5.608	451	13.755	1.249
Stuttgart West	10	16	7.523	13.935	1.790	886	10.638	621	18.381	2.042
Esslingen	1	1	1.301	1.461	374	788	290	10	1.467	180
Heilbronn	1	1	534	1.003			1.003		2.117	130
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.879	245
sonstige Standorte	2	2	1.765	1.624	147	176	1.300		3.520	231
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	2	0	10.984						3	2
<b>Summen</b>	<b>83</b>	<b>107</b>	<b>76.095</b>	<b>99.479</b>	<b>32.133</b>	<b>8.205</b>	<b>57.325</b>	<b>1.816</b>	<b>141.298</b>	<b>17.649</b>

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

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS 2019/20

## Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG. 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

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum waren wir bestrebt, im Rahmen unserer Portfoliostrategie, die gegebenenfalls auch eine Trennung von schwächeren Objekten miteinschließt, durch verschiedene Ausbaumaßnahmen, Modernisierungen, Mietanpassungen und Zukäufe, ein Wachstum zu erzielen.

Dabei konzentrieren wir uns wie bisher vorwiegend auf das Gebiet der Stadt Stuttgart. Trotz der konjunkturellen Eintrübung, welche die Covid-19-Pandemie ausgelöst hat, und dem dadurch verstärkten Umstrukturierungsprozess, den die traditionell starke Automobilindustrie und der Maschinenbau im Großraum Stuttgart zu bewältigen hatte, erwarten wir ab 2021/22 eine wirtschaftliche Erholung, die auch künftig für positive Rahmenbedingungen sorgen und bei den gewerblichen Flächen noch zu ausreichender Nachfrage führen wird. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir weiterhin von der starken Nachfrage bei einem weiter zu geringen Angebot. Somit ist auch in den nächsten Jahren ein Nachfrageüberhang in dem Wohnungssegment zu erwarten, in dem wir tätig sind. Derzeit sind nur bei sehr großen und damit teureren Wohnungen längere Vermarktungszeiten erkennbar, da bei Haushalten mit größerem Flächenbedarf Abwanderungstendenzen ins Umland zu beobachten sind. Gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial werden deshalb als Investitionsstandort zunehmend interessanter. Unser Ziel ist es, das Portfolio zu bereinigen und zu entwickeln und im Rahmen der Umsetzung die Umsatzerlöse zu verbessern und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern bzw. zu erhalten.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart konnten wir aufgrund des äußerst knappen Angebots und des damit verbundenen sehr hohen Preisniveaus keine Zukäufe tätigen. Arbeitsschwerpunkte waren daher wieder der Ausbau von Flächenreserven und die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität. Zusammen mit der Nachfrage am Markt bei Neu- und Wiedervermietungen tragen diese Investitionen zur Festigung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich von investitions- und konjunkturbedingten Schwankungen der Umsatzerlöse bei.

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

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

## Konzernsteuerung

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

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

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

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

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Situation

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend gleich und war damit globaler Natur. In Europa, den USA und auch in den großen Schwellenländern begann die gesamtwirtschaftliche Produktion im März als Folge der zum Teil drastischen Maßnahmen zur Eindämmung der zunehmenden Zahl von Corona-Infektionen zu sinken. Der Abschwung verstärkte sich im April, sodass der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts trotz leichter Erholungstendenzen ab Mai im zweiten Quartal seinen Tiefpunkt erreichte. Eine Ausnahme bildete China, das der übrigen Welt beim Epidemie- und Konjunkturverlauf etwa ein Quartal voraus war.

Der sich im 3. Quartal 2020 anschließende schnelle Wiederanstieg der Wirtschaftsaktivität durch die gelockerten Eindämmungsmaßnahmen hat sich im Herbst wieder verlangsamt und dürfte in den Wintermonaten insbesondere in Europa zum Stillstand kommen. Hier wird erst nach Abklingen der zweiten Infektionswelle mit einem stärkeren Anstieg der Wirtschaftsleistung zu rechnen sein, nachdem fast alle Länder wieder Restriktionen beschlossen haben. Der Verlauf der Pandemie wird auch für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ausschlaggebend sein.

Der Sachverständigenrat erwartet daher für 2020 weltweit einen Rückgang des BIP um 4,0%. Dabei fallen die Entwicklungen sehr unterschiedlich aus. So wird z.B. für das Vereinigte Königreich ein Rückgang um 11,5% prognostiziert und für China ein Anstieg um 1,8%. Für 2021 wird dann wieder ein deutliches Wachstum von über 5% erwartet.

Auch die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft wurde durch das Corona-Infektionsgeschehen beeinträchtigt. Im ersten Halbjahr 2020 erfuhr das BIP einen historischen Rückgang um 12%. Für das gesamte Jahr 2020 erwartet der Sachverständigenrat einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%, nachdem im dritten Quartal eine deutliche Erholung stattgefunden hatte. Die Erholung hat sich durch die neuerlichen Einschränkungen aufgrund der zweiten Infektionswelle abgeschwächt und wird im Winterhalbjahr ganz zum Erliegen kommen. Für 2021 prognostiziert der Sachverständigenrat dann wieder ein Wachstum von 3,7%. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass es zu keinen massiven Einschränkungen mehr wie im Frühjahr 2020 kommen wird.

### Der Immobilienmarkt

Trotz der durch das Corona-Virus verursachten Rezession hat der Immobilienmarkt die Belastungen der Wirtschaft bisher recht gut überstanden, auch wenn Handel, Gastronomie und Hotels vom Lockdown im Frühjahr und dem Teillockdown im Spätherbst schwer getroffen wurden. Nachdem die Preise und Mieten seit 10 Jahren permanent gestiegen sind, ist das keine Selbstverständlichkeit. Allerdings wurde der Immobilienmarkt durch eine Kombination aus hoher Wirtschaftskraft, einem leistungsfähigen Medizinsystem, dem weiter bestehenden Zinstief, sowie einem daraus resultierenden Handeln der Regierung gestützt. Damit wird auch klar, dass das Krisenmanagement von Regierungen und Behörden ebenfalls zu einem Anlagekriterium für Investoren wird. Daneben besteht weiter Alternativlosigkeit in Bezug auf die Anlageoptionen.

So wird auch für 2020 noch ein akzeptables Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt erwartet. Zum Ende des 3. Quartals beläuft sich das Transaktionsvolumen für alle Assetklassen auf rd. 58 Mrd. € und liegt damit noch auf der Höhe des Vorjahresquartals. Allerdings wird im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal mit einem deutlichen Rückgang von 16,8 Mrd. € gerechnet und ein Jahresergebnis von rd. 75 Mrd. € prognostiziert. Dieser Wert liegt im Rahmen des

Durchschnitts der letzten Jahre und spricht für den deutschen Immobilienmarkt und seine Bedeutung für nationale und internationale Anleger. Zahlreiche institutionelle und private Investoren suchen nach attraktiven Anlagemöglichkeiten und fokussieren sich auf das Core-Segment. Gesucht sind Produkte mit langlaufenden Mietverträgen und mit Mietern der öffentlichen Hand. Während 2019 diese Assetklasse den Gesamtinvestmentmarkt noch dominiert hat, gefolgt vom Segment Living und Handel, hat sich die Reihenfolge 2020 bis zum Ende des dritten Quartals geändert. Wohnen steht an erster Stelle, gefolgt von Büro und Handel.

So ist bisher der Wohnungsmarkt am besten durch die Krise gekommen. Käufernachfrage und Kreditvergabe sind robust geblieben. Der gewachsene Nachfrageüberhang erhöht weiter den Mietanstieg. Im Mittel sind die Angebotsmietpreise im ersten Halbjahr 2020 auf den Wohnungsmärkten in den größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig) gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % gestiegen. Allerdings ist in einigen Regionen zuletzt eher eine gedämpfte Entwicklung zu beobachten, die sich insbesondere auf den deutlichen Anstieg im Wohnungsneubau zurückführen lässt. Andererseits hat sich aber auch die Nachfrage abgeschwächt, nachdem in den Ballungszentren die verstärkte Binnenwanderung sowie die hohe internationale Zuwanderung rückläufig sind. Gleichwohl bestehen immer noch positive Zuwanderungszahlen. Bei der Betrachtung der Mietpreisentwicklung innerhalb des ersten Halbjahres 2020 lassen sich als Reaktion auf die Covid-19-Krise zwar teilweise kurzfristige Rückgänge im Angebot, aber keine bedeutenden Preiseffekte feststellen. Auf dem Kaufmarkt für Eigentumswohnungen ist sogar ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise um durchschnittlich 9,3 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten.

Dagegen hat der Markt für Büroimmobilien stärker gelitten. In der augenblicklichen Situation geht es für die meisten Unternehmen darum, ihren Geschäftsbetrieb gut durch die Wirtschaftskrise zu manövrieren. Die Nachfrage ist geprägt durch die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und des eigenen Geschäftsumfeldes. Verbunden mit Kurzarbeit und flexiblem Einsatz der Mitarbeiter im Homeoffice führt dies zu einer sinkenden Einstellungsbereitschaft. Der Effekt auf die Dreivierteljahreszahlen für die Flächenumsätze ist deutlich. Kumuliert über die sieben großen städtischen Regionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln,

München und Stuttgart erreichte das Umsatzvolumen von Januar bis Ende September daher nur 1,9 Mio. m<sup>2</sup> und liegt damit mehr als 37 Prozent unter dem Vorjahreswert. Damit ist auch der Rückgang der Leerstände gestoppt. Die Leerstandsquote wird zum Jahresende voraussichtlich bei 3,7 % liegen, gegenüber 3 % zum 31.12.2019. Dagegen erweisen sich die Spitzenmieten noch als stabil. Es ist aber damit zu rechnen, dass bei Neuvermietungen Incentives stärker eingesetzt werden und die Mieten für ältere Bestandsflächen bei kürzeren Laufzeiten unter Druck geraten.

Die Maßnahmen zur Senkung der Corona-Infektionszahlen haben neben Gastronomie und Hotels vor allem den Einzelhandel getroffen. Die Schließungen während des Lockdowns sowie die Besucherrückgänge in den Innenstädten haben zu einer deutlichen Umsatzminderung für den stationären Handel geführt. Die bereits seit Jahren anhaltende Verschiebung der Umsätze zum Onlinehandel wurde hierdurch nochmals gestärkt. In der Folge konnten viele Einzelhändler auch ihre Mietzahlungen nicht aufbringen. Somit bleibt auch das Vermietungsergebnis zum Ende des 3. Quartals 2020 um rd. 25 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Für das Jahr 2020 wird ein Umsatzvolumen von ca. 370.000–380.000 m<sup>2</sup> erwartet, das sich damit auf dem Niveau direkt nach der Finanzkrise 2008/09 befindet.

**Der Stuttgarter Immobilienmarkt** kam bisher recht gut durch die Krise. Das zeigt das gewerbliche Investmentvolumen zum Ende des 3. Quartals 2020. Mit rd. 1 Mrd. € blieb es zwar rd. 26 % unter dem Vorjahresergebnis, liegt aber immer noch 6 % über dem langjährigen Durchschnitt. Bevorzugte Anlageklasse waren mit 662 Mio. € Büroimmobilien. Ihr Marktanteil betrug rd. 63 %. Damit wurde das Vorjahresergebnis noch übertroffen. Dagegen wird beim Einzelhandel deutlich weniger Umsatz registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist ein Rückgang um 67 % zu verzeichnen. Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass fast 50 % der Investitionen in Nebenlagen geflossen sind. In der stark nachgefragten City fällt der Umsatz mit 5 % unterdurchschnittlich aus. Dies ist dem weiter bestehenden Angebotsmangel geschuldet.

Begehrteste Assetklasse ist nach wie vor die Wohnimmobilie. Die zu geringe Zahl der Fertigstellungen führt weiter zu einer erheblichen Kluft zwischen Bedarf und Nachfrage. 2019 wurden mit 1.486 Fertigstellungen 20 % weniger Wohnungen wie 2018

dem Markt zugeführt. Dies ist auch den knappen Kapazitäten auf dem Bodenmarkt zuzurechnen. In der Folge sind nur wenige Verkäufe bei hohen Kaufpreisen zu verzeichnen. Stuttgart liegt zwischenzeitlich hinter München bei den Grundstückspreisen an zweiter Stelle der größten Städte Deutschlands. Damit bleiben auch Kauf- und Mietpreise hoch. Nachdem 2019 mit 4,9 % ein gedämpftes Wachstum bei der Kaufpreisentwicklung zu verzeichnen war, beträgt es 2020 7,6 %. Damit weist der Stuttgarter Wohneigentumsmarkt im ersten Halbjahr 2020 ein mittleres Kaufpreisniveau von 4.800 Euro/m<sup>2</sup> auf. Dabei reichte die Spanne von im Mittel 3.570 €/m<sup>2</sup> im preiswerteren Segment bis 7.190 €/m<sup>2</sup> für neue Eigentumswohnungen. Korrespondierend dazu sind die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr im 1. Halbjahr um 5,8 % auf ein mittleres Preisniveau von 15,40 €/m<sup>2</sup> monatlich gestiegen. In der Spitze reichen Sie für Neubauwohnungen jetzt bis 25,00 €/m<sup>2</sup> monatlich.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt ist von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Der Flächenumsatz summiert sich in den ersten neun Monaten 2020 auf knapp 100.000 m<sup>2</sup> und liegt damit um rd. 60 % unter dem Vorjahreswert. Die Marktteilnehmer agieren mit großer Vorsicht, geplante Expansionen werden zunächst zurückgestellt und einige Firmen müssen aufgrund sich ändernder Geschäftsmodelle die Mitarbeiterzahl hinterfragen. Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes ging die Leerstandsquote zum 30.09.2020 auf den neuen Tiefstand von 2,0 % zurück. Das weiterhin geringe Angebot verhindert auch bei den Mietpreisen eine rückläufige Entwicklung. So entwickelte sich die Spitzenmiete auf rd. 25,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und die gewichtete Durchschnittsmiete stieg deutlich um 7 % auf rund 16,20 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt ist 2020 durch die Auswirkungen der Coronakrise beeinträchtigt. Die Umsätze im stationären Handel wurden durch den Lockdown im Frühjahr sowie die sich anschließenden Beschränkungen bei der Kundenanzahl auf den Verkaufsflächen stark beeinträchtigt und haben den Trend zum Onlinehandel nochmals verstärkt. Die Vermietungsaktivitäten sind daher mit einem Flächenumsatz von 4.600 m<sup>2</sup> bis zum 30.9.2020 zwar höher als im Vorjahr, liegen aber deutlich unter dem Durchschnitt von 14.800 m<sup>2</sup> der letzten 5 Jahre. Damit einhergehend ist eine längere Vermarktungszeit erkennbar. Mit ursächlich für diese Entwicklung dürfte aber auch das ausgeweitete Flächenangebot der letzten

Jahre sein. Es bleibt abzuwarten, wie die aktuellen Baumaßnahmen wie der Abriss des Gebäudes Königstr. 41 oder die Revitalisierung des Hofbräu-Ecks die Entwicklungen im Einzelhandel beeinflussen.

### Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder von Investitionen in den Bestand geprägt. Dies betraf Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten.

In der Osumstraße in Plieningen wurde die gesamte Ausbaumaßnahme mit der Schlussabnahme durch das Baurechtsamt am 2.12.2020 abgeschlossen. Die vier neu geschaffenen Wohneinheiten im zweiten Bauabschnitt des insgesamt in drei Hauseingängen durchgeführten Dachgeschossausbaus sind fertig gestellt und ab Januar 2021 vermietet.

Auch die Modernisierungsmaßnahme in einem überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Gebäude in der Rotebühlstraße mit Dachgeschossausbau ist abgeschlossen. Alle Wohnungen im Gebäude einschl. der neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss sind zwischenzeitlich vermietet.

In unserem Objekt in der Tübinger Straße verzögert sich leider die Fertigstellung des zweiten Modernisierungsabschnitts im hinteren Teil des Gebäudes. Nachdem die notwendige Baufrei-gabe seitens der Stadt zwischenzeitlich zwar erteilt ist, haben wir uns wegen des schwer kalkulierbaren Ausblicks der Geschäftsentwicklung für Gaststätten im Sommer mit dem potenziellen Pächter darauf verständigt, den Ausbau erst dann vorzunehmen, wenn abzusehen ist, dass die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und damit einhergehenden Beschränkungen wieder eine stabile Umsatzentwicklung erwarten lassen.

Ähnlich verhält es sich mit der Modernisierung der Gaststätte im Erd- und Untergeschoss in unserem Geschäftshaus in der Königstraße am Rotebühlplatz. Diese Gaststätte könnte allerdings betrieben werden, wenn es keine Öffnungsbeschränkungen geben würde. Ohnehin warten wir dort noch auf die Baugenehmigung, welche nach derzeitiger Einschätzung einen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen vor April nicht zulassen wird. Dagegen konnte der Austausch der Fenster in den Büroetagen wie vorgesehen ausgeführt werden.

Neben den Ergänzungen im Bestand haben wir uns im Geschäftsjahr 2019/20 von einer Immobilie getrennt. Es handelte sich um eine Gaststätte in Teileigentum in Tübingen in einem denkmalgeschützten Objekt. Die Übergabe erfolgte im Januar 2020.

Im Arbeitsprogramm für das laufende Geschäftsjahr 2020/21 sind neben den Projekten in der Rotebühlstraße 1 und der Tübinger Straße – wenn sie erwartungsgemäß im Frühjahr 2021 in Angriff genommen werden können – folgende Großmaßnahmen in der Umsetzung:

In der Rotebühlstr. 102 wird ein Bürogebäude ertüchtigt. Die Maßnahme umfasst u.a. die Schaffung einer bisher nicht vorhandenen Haustechnikzentrale, in der die Medienanschlüsse zusammenlaufen, die Erweiterung der Stromversorgungsanlage zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage. Außerdem werden 3 Etagen mit Klimageräten ausgestattet. Die Büroräume können durch diese Verbesserung zu einem deutlich höheren Mietzins vermietet werden.

In zwei Wohngebäuden in der Kelterstraße und der Schottstraße wird jeweils der Ausbau der Dachgeschosse in Angriff genommen und neuer Wohnraum geschaffen. Parallel dazu werden die Heizanlagen in den Gebäuden modernisiert.

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

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn hat sich nach der Verwertung der restlichen drei Wohnrechte auf ihrer letzten Gesellschafterversammlung im Dezember 2019 aufgelöst. Im Ergebnis haben die Auflösung der Kapital- und Darlehenskonten mit rd. T€ 111 zum Beteiligungsergebnis beigetragen.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 bei rd. T€ 1.595 (Vj. T€ 1.267) und damit um rd. 25,9% über dem Vorjahreswert. Diese Steigerung ist in erster Linie auf die weitere Vermietung von revitalisierten Büroflächen zurückzuführen. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

## Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

### Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 664 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Durch den Verkauf von Sachanlagevermögen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 1. Im Konzern beliefen sich die Investitionen auf T€ 2.773, durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 160.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 401. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.654.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen und auslaufende operative Zahlungsmittelzuflüsse finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 384 (Vj. T€ 761).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2020 insgesamt T€ 44.467 (Vj. T€ 43.047). Sie bestehen einerseits aus zwei Festzinsdarlehen über T€ 15.611 und der Inanspruchnahme von T€ 10.600 aus einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 18.154 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 102 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert werden oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

### Vermögens- und Ertragslage

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

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

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

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind mit T€ 4.752 (Vj. T€ 4.734) leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 187 auf T€ 1.224 zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Buchgewinne aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von T€ 419 (Vj. T€ 569), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 499 (Vj. T€ 493) sowie Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 252 (Vj. T€ 221).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 256 auf T€ 1.314. Die Erhöhung ergab sich vorwiegend aus einem Anstieg der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 403 auf T€ 2.114 und resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang 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€ 37 auf T€ 401 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 247 auf T€ 756. Die Erhöhung war das Ergebnis der Einstellung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 296 (Vj. T€ 3).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 10.210 verbesserten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 26. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.705), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 392), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.243), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 3.759) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 111).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.852 (Vj. T€ 1.929). Hierin sind latente Steuer- aufwendungen in Höhe von T€ 134 (Vj. T€ 18) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.306 (Vj. T€ 9.465). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 290 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.596.

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

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,9% gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ging gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurück und beträgt nun 53,9% (Vj. 54,1%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.927 (Vj. T€ 1.798). Im Vorjahr war die Cäcilienpark am Neckar GbR noch mit T€ 198 enthalten.

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 20.531 (Vj. T€ 20.242) angestiegen. Positiv wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen die Fertigstellung verschiedener Umbaumaßnahmen aus. Von den

Umsatzerlösen entfallen rd. 54 % auf gewerblich vermietete Objekte und 46 % auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 223 auf T€ 949 zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 499 (Vj. T€ 493), Buchgewinne aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von T€ 260 (Vj. T€ 432) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 92 (Vj. T€ 4).

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gingen gegenüber dem Vorjahr um T€ 72 auf T€ 2.654 zurück.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Konzern mit T€ 996 um T€ 435 über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 507 (Vj. T€ 15).

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind um T€ 112 auf T€ 538 angestiegen. Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Anstieg auf T€ 525 (Vj. T€ 416), bei der Cäcilienpark am Neckar GbR ein Anstieg auf T€ 13 (Vj. T€ 10).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge im Konzern waren im Berichtsjahr mit T€ 4 (Vj. T€ 5) gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Die Zinsaufwendungen gingen gleichfalls leicht auf T€ 829 (Vj. T€ 886) zurück. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen auf T€ 227 (Vj. T€ 288) verminderten, erhöhten sich die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten geringfügig auf T€ 602 (Vj. T€ 598).

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 24 auf T€ 1.699 zurückgegangen. Neben einem Rückgang des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich rückläufige latente Steuererträge in Höhe von T€ 27 (Vj. T€ 195) gegenläufig auf den Ertragsteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.699 (Vj. T€ 1.723) und der sonstigen Steuern von unverändert T€ 1 ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 9.002 (Vj. T€ 9.069).

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2019/20 waren angesichts des erreichten guten Ergebnisses erneut sehr zufriedenstellend. Der große Nachfrageüberhang insbesondere beim Wohnen begünstigt weiter die positive Entwicklung. So waren zum Ende des Berichtsjahres 2019/20 alle Wohnungen vermietet. Bei den gewerblichen Flächen konnten nach Kündigung durch die Mieter bei zwei Einheiten noch keine Nachmieter gefunden werden. Es handelt sich um insgesamt rd. 240 m<sup>2</sup> in unserem Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen. An diesem Standort ist aktuell coronabedingt nur eine schwache Nachfrage zu verzeichnen.

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 nochmals leicht und liegen bei den Neuvermietungen jetzt auf einem Niveau von rd. 13,96 €/m<sup>2</sup> im Monat. Dabei fanden im Berichtszeitraum insgesamt 97 (Vj. 127) Wohnungsneuvermietungen statt, wovon 15 (Vj. 20) im Zuge der Neuvermietung modernisiert wurden und 4 Wohnungen durch Ausbau neu entstanden sind. Rund 4 Neuvermietungen ergaben sich im Modernisierungsobjekt Rotebühlstr. 165, wo Mieter im Hinblick auf die Bauarbeiten gekündigt hatten. Insgesamt waren somit rd. 93 Mieterwechsel der Fluktuation geschuldet. Diese ging damit im Geschäftsjahr 2019/20 auf rd. 10,8 % (Vj. 12 %) zurück. Der leichte Rückgang dokumentiert weiter die berufliche Flexibilität der von uns angesprochenen Zielgruppen, die ihr Verhalten durch die Pandemie bisher nicht wesentlich geändert haben.

### Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht. Eine Steigerung des Ergebnisses hat die nicht planmäßige Fertigstellung der Gastronomieflächen in der Tübinger Straße verhindert. Negativ ausgewirkt haben sich Mietminderungen von Bestandsmietern in unseren Modernisierungsobjekten. Da viele Mieter aufgrund der Covid-19-Pandemie ihrer beruflichen Tätigkeit zuhause nachgegangen sind, fielen die Minderungsbeträge höher aus als vorgesehen. Die Mietanhebungen bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen haben aber insgesamt stabilisierend gewirkt.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt. Zum Planergebnis fehlten rd. T€ 60, was auf die Veräußerung des Objektes in Tübingen und einer Mietminderung bei einem Gaststättenobjekt zurückzuführen ist. Auch hier konnten die Rückgänge nicht durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen ausgeglichen werden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist. Zu diesen gehören wiederkehrend auch Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, die nur schwer planbar sind, da sie von der Veränderung der Zahlungsverpflichtungen im jeweils laufenden Geschäftsjahr abhängen. So ergab sich gegenüber der Planung bei der Position Auflösung von Pensionsrückstellungen ein Mehrerlös von rd. 150 T€.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergaben sich bei Reparaturaufwendungen Einsparungen von rd. T€ 244 gegenüber der Planung.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde der Planansatz von 439 T€ mit rd. 756 T€ deutlich überschritten. Die Position speist sich überwiegend aus Verwaltungsaufwendungen (454 T€) und Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen (296 T€), welche in der Planung nicht vorgesehen waren, aufgrund des Forderungsbestandes zum 30.09.2020 aber notwendig wurden.

In der Summe erreicht die Dinkelacker AG mit einem Jahresüberschuss von 9,306 Mio. € damit nahezu den Planwert von 9,329 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 9,002 Mio. € wurde das erwartete operative Ergebnis fast erreicht.

### 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 mittelständische Wirtschaft und hier insbesondere die Zulieferer der Automobilindustrie mit einer konjunkturellen Abschwächung rechnen müssen, glauben wir an keine nachhaltigen negativen Auswirkungen. Stuttgart wird als Wohn- und Arbeitsort auch künftig attraktiv bleiben und der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt anhalten. Unterstützt wird dieser Trend durch die Bemühungen der Politik, die Wohn- und Arbeitsqualität durch eine Reduzierung des Individualverkehrs weiter zu verbessern. Wir sehen für unsere Immobilien daher für die absehbare Zukunft eine stabile Ertragslage, die noch weiter gestärkt werden kann.

Risiken im Hinblick auf die weitere Umsatzentwicklung könnten sich bei den Einzelhandelsflächen ergeben. Das Umsatzwachstum des Onlinehandels, welches sich durch die Restriktionen der Covid-19-Pandemie beschleunigt hat, schwächt insbesondere die Flächennachfrage im Bekleidungsbereich und wird das Mietenwachstum bremsen oder sogar einen Rückgang der Mieten herbeiführen. Zusätzliche Aufwendungen erwarten wir generell durch gesetzliche Auflagen im Hinblick auf die Erreichung der beschlossenen Klimaschutzziele. Problematisch erscheint auch die anhaltende politische Diskussion über weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen auf. Aufgrund der zwischenzeitlich gefestigten Geschäftspraxis seitens verschiedener Geldinstitute, für Festgelder negative Zinsen zu verlangen, haben wir die für das Tagesgeschäft notwendigen Guthaben bei Kreditinstituten soweit reduziert, dass dieser Aspekt für uns nahezu auszuschließen ist.

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

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess gewährleisten, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, 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, das wir unter Berücksichtigung unserer Organisationsstruktur zum Jahreswechsel in Kraft gesetzt haben.

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

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

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

## Angaben nach §§ 289 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 lautenden 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 zweite Corona-Infektionswelle ist im vierten Quartal 2020 in den europäischen Ländern angekommen. Der im zweiten Quartal begonnene und im dritten Quartal 2020 sich fortsetzende Aufschwung droht wieder abzuflachen. In Deutschland laufen Nachholeffekte aus, einige Branchen sind weiterhin erheblichen Einschränkungen ausgesetzt und die für die deutsche Wirtschaft wichtige globale Investitionstätigkeit dürfte noch für einige Zeit geschwächt bleiben. Neben den Unwägbarkeiten aus dem internationalen Umfeld bestehen weitere Risiken im Inland. So ist unsicher, wie viele Unternehmen durch die Pandemie in ihrer Existenz bedroht sind. Die zunächst ausgesetzte Insolvenzanzeigepflicht wird erst Anfang 2021 zeigen, wie es um die Stabilität des Unternehmenssektors bestellt ist. Sollte es dann zu einer größeren Insolvenzwelle kommen, würde sich dies in einem Anstieg der

Arbeitslosigkeit und einem Rückgang der Kurzarbeit bemerkbar machen. Damit verbunden wäre auch ein Rückgang des privaten Konsums. Ein Anschwellen der Insolvenzfälle droht vor allem in besonders schwer betroffenen Branchen wie dem Gastgewerbe, aber auch generell im Segment der kleineren Unternehmen, die ihre Eigenkapitalposition in den Jahren vor der Krise weniger verbessern konnten als mittlere und große Unternehmen. Hoffnungen auf eine dauerhaft beginnende Erholung ab dem Frühjahr 2021 ergeben sich aufgrund der sich abzeichnenden Verfügbarkeit mehrerer Impfstoffe.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sehen in ihrer Gemeinschaftsdiagnose vom Oktober daher mittelfristig die Weltwirtschaft auf einen Pfad moderater Expansion zurückkehren, von dem auch Deutschland profitieren wird. So soll das mittelfristige Bruttoinlandsprodukt für Deutschland bis 2025 jährlich wieder um durchschnittlich 2,5 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Entwicklungen hat Stuttgart seine Position auf Platz zwei der führenden deutschen Immobilienstandorte verteidigt. Nach München besticht Stuttgart auch bei hoher Abhängigkeit von der Autoindustrie mit großen Erfolgen im Bereich Forschung, Entwicklung und Patentanmeldungen. Im jährlich erscheinenden European Regional Economic Growth Index (E-REGI) von LaSalle, der die Regionen Europas mit den besten konjunkturellen Aussichten definiert, wird Stuttgart mit den Standorten München und Berlin unter den Top Zehn gelistet. Wir sehen daher aktuell keine grundsätzliche Marktabschwächung, auch wenn sich die Preis- und Mietentwicklung abflachen wird.

Wir werden daher auch versuchen, unser Portfolio trotz eines verringerten Angebots an geeigneten Objekten zu vergrößern. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin im Wohnbereich. Dazu gehören, neben gezielten Zukäufen, auch Modernisierungen und Ausbauten.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020/21 erwarten wir eine stabile und positive Entwicklung im Bereich der Wohnungsvermietung und rechnen damit, dass bei unseren gewerblichen Objekten die Corona-Pandemie nur zu vereinzelt Einbußen führen wird. Wir gehen derzeit in der Dinkelacker AG bei Umsatzerlösen von rd. 4,75 Mio. € von einem Jahresüberschuss von knapp 9 Mio. € aus. Im Konzern erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 20,25 Mio. € einen Jahresüberschuss von rund 8,7 Mio. €.

#### **Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG**

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussklärung:

„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 2019/20 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 14. Januar 2021

Der Vorstand

Werner Hübler

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2020

AKTIVA			30. 9. 2020	30. 9. 2019
	T€	T€	T€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.368			17.160
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96			100
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>68</u>			<u>10</u>
		17.532		<u>17.270</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445			73.445
2. Beteiligungen	8			108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>26</u>			<u>31</u>
		<u>73.490</u>		<u>73.595</u>
			91.022	<u>90.865</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	177			3
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.701			12.601
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>219</u>			<u>79</u>
		14.097		<u>12.683</u>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		<u>184</u>		<u>366</u>
			14.281	<u>13.049</u>
			<u>105.303</u>	<u>103.914</u>

## PASSIVA

	T€	30. 9. 2020 T€	30. 9. 2019 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.800		7.800
- Inhaberaktien - ./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874		874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen	46.276		46.276
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>9.596</u>		<u>9.606</u>
		64.315	64.325
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.856		14.506
2. Steuerrückstellungen	196		287
3. Sonstige Rückstellungen	<u>337</u>		<u>319</u>
		14.389	15.112
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.211		24.160
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11		10
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>105</u>		<u>144</u>
		26.327	24.314
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		23	48
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		<u>249</u>	<u>115</u>
		<u>105.303</u>	<u>103.914</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.10.2019 bis zum 30.9.2020

	T€	T€	2019/20 T€	2018/19 T€
1. Umsatzerlöse		4.752		4.734
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.224</u>		<u>1.411</u>
			5.976	<u>6.145</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.314		1.058
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	976			967
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung T€ 986 (Vj. T€ 1.393)	1.138			1.550
		<u>2.114</u>		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		401		364
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>756</u>		<u>509</u>
			4.585	<u>4.448</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	10.210			10.184
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 10.099 (Vj. T€ 10.174)				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33			41
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 28 (Vj. T€ 37)				
		<u>10.243</u>		<u>10.225</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		475		527
davon an verbundene Unternehmen T€ 3 (Vj. T€ 9)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 227 (Vj. T€ 288)				
			9.768	<u>9.698</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.852	<u>1.929</u>
davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 134 (Vj. T€ 18)				
11. Ergebnis nach Steuern			9.307	9.466
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>1</u>
13. Jahresüberschuss			9.306	9.465
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			<u>290</u>	<u>141</u>
15. Bilanzgewinn			<u>9.596</u>	<u>9.606</u>

# ANHANG DER DINKELACKER AG 2019/20

## 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 2019 bis 30. September 2020 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 1,58 % (Vj. 1,92 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Finanzanlagen

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.299	4.737
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	64.444	3.759
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.243
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	581	392
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	32,9 <sup>2)</sup>	8.581	1.595

<sup>1)</sup> Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2019  
<sup>2)</sup> Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über Kö 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, an der bis zuletzt eine Drittelbeteiligung bestanden hatte, wurde im Berichtsjahr aufgelöst. Das Beteiligungsergebnis belief sich auf T€ 111 (Vj. T€ 29).

#### 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 gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Finanzforderungen.

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

### Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. September 2020 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2019	9.606
Dividende für 2018/19	- 9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	290
Jahresüberschuss 2019/20	9.306
Bilanzgewinn am 30.9.2020	9.596

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€ 720 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 26.211 (Vj. T€ 24.160) sind in Höhe von T€ 33.300 (Vj. T€ 33.300) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 11.421 (Vj. T€ 8.820) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 3.029 (Vj. T€ 3.029) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 11.761 (Vj. T€ 12.311) 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€ 94 (Vj. T€ 140) 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. 2019	Veränderung	30. 9. 2020
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	2.961	57	3.018
Aktive latente Steuern	- 2.846	77	- 2.769
<b>Saldo passive latente Steuern</b>	<b>115</b>	<b>134</b>	<b>249</b>

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.752 (Vj. T€ 4.734) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

### Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Gewinne aus Anlageabgängen	419	569
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	499	493
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	252	221
Sonstige Erträge	49	90
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	4	22
Versicherungsentschädigungen	1	16

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 227 (Vj. T€ 288).

### Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 1) enthalten.

## Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Die Dinkelacker AG haftet für die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG im Rahmen eines Bauvorhabens in Höhe von T€ 50. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen, da das Bauvorhaben abgeschlossen ist und nur geringfügige Mängel aufgetreten sind.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 51 (Vj. T€ 47).

### 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€ 475 (Vj. T€ 463).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.240 (Vj. T€ 6.306).

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

**Treuhandkonten**

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 303 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

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

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

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

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

**Arbeitnehmervertreter**

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

## Vorstand

**Werner Hübler**, Rheinzabern

**Thomas Wagner**, Kaufering (bis 30.9.2020)

## Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

## Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

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

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

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

## Nachtragsbericht

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

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019/20 in Höhe von € 9.595.802,08 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 14. Januar 2021

Der Vorstand

Werner Hübler

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 2019 bis zum 30. September 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 14. Januar 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle  
Wirtschaftsprüfer

Schwarzer  
Wirtschaftsprüferin

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1.10.2019 bis zum 30.9.2020

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30. 9. 2020 T€
	1. 10. 2019 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	0	21
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.447	582	0	220	32.809
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284	24	0	0	308
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10	58	0	0	68
	32.741	664	0	220	33.185
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.445	0	0	0	73.445
2. Beteiligungen	108	0	0	100	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	31	0	0	5	26
	73.595	0	0	105	73.490
	106.357	664	0	325	106.696

1. 10. 2019	Abschreibungen		30. 9. 2020	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2020	30. 9. 2019
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	0	0
15.287	373	219	15.441	17.368	17.160
184	28	0	212	96	100
0	0	0	0	68	10
15.471	401	219	15.653	17.532	17.270
0	0	0	0	73.445	73.445
0	0	0	0	8	108
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	26	31
0	0	0	0	73.490	73.595
15.492	401	219	15.674	91.022	90.865

DINKELACKER AG, STUTTGART  
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2020

AKTIVA	T€	30. 9. 2020 T€	30. 9. 2019 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15	15
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	141.298		141.741
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96		100
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.456</u>		<u>1.050</u>
		142.850	<u>142.891</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.927		1.996
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>26</u>		<u>31</u>
		1.972	<u>2.046</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		51	56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	397		33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>334</u>		<u>201</u>
		731	<u>234</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		384	761
<b>C. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		1.405	1.439
		<u>147.408</u>	<u>147.442</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2020 T€	30. 9. 2019 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	-230		-230
		7.570	
<b>II. Kapitalrücklage</b>		874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		61.366	61.703
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		9.596	9.606
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>		33	34
		79.439	79.787
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	13.856		14.506
2. Steuerrückstellungen	201		294
3. Sonstige Rückstellungen	388		639
		14.445	15.439
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.211		24.160
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129		32
3. Sonstige Verbindlichkeiten	18.483		19.229
davon aus Darlehensverbindlichkeiten T€ 18.256 (Vj. T€ 18.887)			
		44.823	43.421
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		144	178
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		8.557	8.617
		147.408	147.442

DINKELACKER AG, STUTTGART  
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2019 bis zum 30. 9. 2020

	T€	2019/20 T€	2018/19 T€
1. Umsatzerlöse	20.531		20.242
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>949</u>		<u>1.172</u>
		21.480	21.414
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		4.727	4.362
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	976		967
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.138</u>		<u>1.550</u>
		2.114	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.654		2.726
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>996</u>		<u>561</u>
		3.650	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	538		426
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4		5
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>829</u>		<u>886</u>
		-287	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.699</u>	<u>1.723</u>
11. Ergebnis nach Steuern		9.003	9.070
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>1</u>
13. Konzernjahresüberschuss		9.002	9.069
14. Konzernergebnisvortrag		290	141
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		337	430
16. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn		<u>-33</u>	<u>-34</u>
17. Konzernbilanzgewinn		<u>9.596</u>	<u>9.606</u>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2019/20 T€	2018/19 T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	9.002	9.069
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-538	-427
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.654	2.726
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-901	107
Ertragssteueraufwand (+)	1.699	1.723
Ertragssteuerzahlungen (-)	-1.954	-2.643
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	598	594
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	0	-68
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-260	-420
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-356	285
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-52	-242
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.892</b>	<b>10.704</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	420	656
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.772	-5.764
Einzahlungen aus Entkonsolidierung eines assoziierten Unternehmens	100	0
Auszahlung aus Darlehensbegebung	0	-30
Erhaltene Zinsen (+)	1	0
erhaltene Dividenden (+)	510	376
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	5	11
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.736</b>	<b>-4.751</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-34	-32
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.600	7.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.180	-3.425
Gezahlte Zinsen (-)	-603	-594
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.533</b>	<b>-5.867</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	-377	86
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	761	675
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>384</b>	<b>761</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	384	761
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>384</b>	<b>761</b>

## DINKELACKER AG, STUTTGART ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2019 bis zum 30. 9. 2020

	Anschaffungs - und Herstellungskosten				30.9.2020 T€
	1.10.2019 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Umbuchungen T€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
	36	0	0	0	36
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	194.667	1.759	220	584	196.790
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284	24	0	0	308
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.050	990	0	- 584	1.456
	196.001	2.773	220	0	198.554
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.321	537	931 <sup>1)</sup>	0	1.927
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	31	0	5	0	26
	2.371	537	936	0	1.972
	198.408	3.310	1.156	0	200.562

<sup>1)</sup> davon vereinnahmte Gewinne T€ 506

1.10.2019	Abschreibungen		30.9.2020	Buchwerte		30.9.2019
	Zugänge	Abgänge		30.9.2020	30.9.2019	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	15	15	
21	0	0	21	15	15	
52.926	2.626	60	55.492	141.298	141.741	
184	28	0	212	96	100	
0	0	0	0	1.456	1.050	
53.110	2.654	60	55.704	142.850	142.891	
325	0	325	0	1.927	1.996	
0	0	0	0	8	8	
0	0	0	0	11	11	
0	0	0	0	26	31	
325	0	325	0	1.972	2.046	
53.456	2.654	385	55.725	144.837	144.952	

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Andere Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
<b>30.9.2018</b>	7.570	874	62.133	995
Umgliederung	0	0	0	8.461
Ausschüttungen	0	0	0	- 9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 430	430
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
<b>30.9.2019</b>	7.570	874	61.703	570
Umgliederung	0	0	0	9.035
Ausschüttungen	0	0	0	- 9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 337	337
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
<b>30.9.2020</b>	7.570	874	61.366	626

# KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

		Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital
Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
8.462	80.034	0	32	32	80.066
- 8.461	0	32	- 32	0	0
0	- 9.316	- 32	0	- 32	- 9.348
0	0	0	0	0	0
9.035	9.035	0	34	34	9.069
9.036	79.753	0	34	34	79.787
- 9.035	0	34	- 34	0	0
0	- 9.316	- 34	0	- 34	- 9.350
0	0	0	0	0	0
8.969	8.969	0	33	33	9.002
8.970	79.406	0	33	33	79.439

## KONZERNANHANG 2019/20

### (A) Allgemeine Hinweise

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

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

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

### (B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und vier von ihr beherrschte Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, bei dem der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, wird unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet. Die Drittelbeteiligung an der GbR Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, welche im Vorjahr ebenfalls nach der Equity-Methode konsolidiert worden war, ist im Berichtsjahr aufgelöst worden und folglich nicht mehr im Konsolidierungskreis enthalten.

	Anteil am Kapital <sup>1)</sup> %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9
<sup>1)</sup> Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.	

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

#### Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

### **(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 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 1,58 % (Vj. 1,92 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,5 % (Vj. 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

## (D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

### Anlagevermögen

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

### Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, 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 den selben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2020 beträgt T€ 1.927 (Vj. T€ 1.798).

Die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, deren Equity-Wertansatz in der Konzernbilanz des Vorjahres zum 30. September 2019 noch T€ 198 betragen hatte, ist im Berichtsjahr aufgelöst worden und folglich nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Aktive latente Steuern

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

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.391	1.421
Sonstige Rückstellungen	14	18
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.405</b>	<b>1.439</b>

### 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 2018/19 in Höhe von € 9.605.805,89 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2020 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 € 289.485,89 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 720.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen vier Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 133 (Vj. T€ 220) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 3 (Vj. T€ 2).

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2019/20	Grundpfandrechte	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.300	26.211	11.421	3.029	11.761
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	129	129	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.000	18.483	1.214	3.950	13.319
<b>Gesamt</b>	<b>53.300</b>	<b>44.823</b>	<b>12.764</b>	<b>6.979</b>	<b>25.080</b>

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

### Passive latente Steuern

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

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Sachanlagen	8.446	8.605
Sonderposten mit Rücklageanteil	98	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	13	12
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>8.557</b>	<b>8.617</b>

### Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

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

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	17.649	17.448
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.790	2.724
Sonstige Umsatzerlöse	92	70
<b>Miet- und Pächterlöse</b>	<b>20.531</b>	<b>20.242</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	499	493
Gewinne aus Anlageabgängen	260	432
Auflösung sonstige Rückstellungen	92	4
Erträge aus Versicherungsansprüchen	12	49
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	4	29
Schadensersatzzahlungen	.	35

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:

	2019/20	2018/19
	T€	T€
Betriebskosten	2.609	2.574
Instandhaltungsaufwendungen	1.599	1.323
Grundsteuer	515	460
Miet- und Pacht aufwendungen	1	2
Erbbauszinsen	3	3
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4.727</b>	<b>4.362</b>

**Personalaufwendungen**

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 986 (Vj. T€ 1.393).

**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€ 227 (Vj. T€ 288).

**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€ 27 (Vj. T€ 195) enthalten.

**Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 51 (Vj. T€ 47). Hiervon sind T€ 38 (Vj. T€ 38) innerhalb eines Jahres, T€ 13 (Vj. T€ 9) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2023.

**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€ 475 (Vj. T€ 463).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.240 (Vj. T€ 6.306).

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€ 66.

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

## Nachtragsbericht

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

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2019/20 in Höhe von € 9.595.802,08 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 14. Januar 2021

Der Vorstand

Werner Hübler

# 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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 2019 bis zum 30. September 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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, 14. Januar 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle  
Wirtschaftsprüfer

Schwarzer  
Wirtschaftsprüferin

---

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](mailto:investor.relations@dinkelacker-ag.de)  
Internet: [www.dinkelacker-ag.de](http://www.dinkelacker-ag.de)

DINKELACKER AG  
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART