

Anhang für 2016

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (im Folgenden Schlossgartenbau-AG genannt) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. § 242 ff. HGB und § 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden erstmalig die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden an die Gliederungsschemata des BilRUG angepasst und werden bei mangelnder Vergleichbarkeit im Anhang erläutert.

Zwischen der Schlossgartenbau-AG und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der durch BilRUG bedingten Ausweisänderungen und der Berücksichtigung des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Unter Berücksichtigung des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde der 10-Jahresdurchschnittszinssatz angewandt. Der prognostizierte Zinssatz betrug 4,00% (im Vorjahr betrug der 7-Jahresdurchschnittszins 3,89%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel von 1,25% (1,25%) p.a. zugrunde. Das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr letztmalig in Anspruch genommen. Der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1, 253 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 HGB durch das BilMoG ergebende Zuführungsbetrag wurde vollständig zugeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist auf Seite 22 zu sehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen wurde in Anwendung des § 253 Abs. 5 HGB eine Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH in Höhe von T€ 3.159 vorgenommen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 6.183 (T€ 3.701) handelt es sich um Forderungen gegen die Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Ergebnisabführung für das Jahr 2016.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 48 (T€ 94).

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 15 (T€ 14). Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 5.460 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 210.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

5. Pensionsrückstellungen

Unter Anwendung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde die bisher bestehende Deckungslücke in Höhe von T€ 7 im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zugeführt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 9.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.297 (T€ 178) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Enthalten sind insbesondere Rückstellungen für drohende Verluste aus der Mitverpflichtung der Schlossgartenbau-AG für ein Darlehen der Tochtergesellschaft SGB-Hotel GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 1.180 (T€ 0) sowie Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von T€ 117 (T€ 121).

7. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 16.784 (T€ 20.042) handelt es sich um Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, zur Finanzierung von Beteiligungen. Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 12.658 (T€ 4.905). Die Verbindlichkeiten resultieren vor allem aus den Ergebnisabführungen gemäß des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, aus dem Liquiditätsmanagement und dem konzerninternen Verrechnungsverkehr.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 3.237 (T€ 147) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von T€ 3.159 (T€ 0) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 76 (T€ 147).

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere die Rückstellungszuführung für drohende Verluste in Höhe von T€ 1.180 (T€ 0).

Des Weiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Pensionsrückstellungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in Höhe von T€ 7 (T€ 1) enthalten. Im Vorjahr wurden diese Aufwendungen unter der Position „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 997 (T€ 1.104) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 955 (T€ 1.063) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, aus Zinsaufwendungen gegenüber der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 36 (T€ 24) sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 6 (T€ 17).

4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, übernommen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 6.183 (T€ 3.701).

5. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 6.841 (Vorjahr: T€ 4.643)

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer mit der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 2.654.

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Schlossgartenbau-AG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 14. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wird der gesamte Gewinn der Schlossgartenbau-AG, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31.12.2016 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 87,77% der Anteile an der Schlossgartenbau-AG.

4. Personal

Die Schlossgartenbau-AG verfügt über kein eigenes Personal. Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Michael Nagel, Bad Homburg v. d. Höhe
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Leiter des Marktbereiches Immobilienkunden Deutschland der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

7. Vorstand

Wolfgang Eitel, Remseck
Jurist (Assessor)
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)
Operatives Ressort

8. Kapitalanteile der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG besitzt folgende Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2016 T€	Ergebnis 2016 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	100,00%	12.953	3.016
SGB-Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	-1.470	124
SGB-Hotel-Verwaltung GmbH, Stuttgart	50,00%	31	4

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH von der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

10. Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH wiederum wird in den Konzernabschluss der Landes-

bank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 02. März 2017

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



Königstraße 1A, Schillerpassage