



Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2016

Inhalt

- 3 Organe
- 6 Lagebericht
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Entwicklung der Gesellschaft
- 13 Grundbesitz
- 14 Bilanz
- 17 Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 Anhang
- 26 Bestätigungsvermerk
- 27 Kennzahlen 2012–2016

Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel
Remseck
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm
Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)

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 Marktbereichs 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

Königstraße 1A/B





Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr 2016 stärker gewachsen, als viele Konjunkturbeobachter es erwartet hatten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. 2015 waren es noch 1,7% gewesen. Getragen wurde das Wachstum vor allem vom privaten und staatlichen Konsum und von den Investitionen, allen voran denen in den Wohnungsbau. Die Staatsausgaben stiegen mit 4,2% deutlich stärker als im Vorjahr. Ein Grund für das kräftige Plus wird vor allem in den Kosten im Zusammenhang mit dem Zustrom von Flüchtlingen gesehen. Der private Konsum legte mit 2% genauso stark zu wie 2015. In Maschinen, Geräte und Fahrzeuge investierten die Unternehmen 1,7% mehr als zuvor, die Bauinvestitionen stiegen um 3,1%. Die gute wirtschaftliche Lage macht sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar – und in den öffentlichen Kassen.

Immobilienmarkt

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenerdinger) erlebte ein äußerst lebhaftes Jahr 2016 und stellte zahlreiche neue Bestmarken beim Anmietungsvolumen, Mietpreisniveau und Leerstand auf. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m² – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 m²) nahm der Umsatz damit um fast 50% zu. Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz unter anderem auf die Aktivität von Eigennutzern, die etwa 30% am Umsatzergebnis stellen. Dennoch konnte mit rund 297.900 m² auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m² übertraf.

Gegen Ende des Jahres 2016 erreichte der seit dem Jahr 2010 sukzessiv abnehmende Leerstand nochmals einen neuen Tiefstand. Bei einem Flächenbestand von ca. 7,7 Mio. m² konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenerdinger) zum 31.12.2016 eine verfügbare Fläche von lediglich 219.000 m² verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von ca. 2,8% – die niedrigste, die in den vergangenen fünfzehn Jahren auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt gemessen wurde. Ursächlich für diese Entwicklung sind die weithin hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt sowie hohe Vorvermietungsquoten von über 80% bei Neubauprojekten.

Angesichts der ungebremst hohen Nachfrage und des zunehmend äußerst limitierten Angebotes – insbesondere im

Neubausegment – war in 2016 ein spürbarer Anstieg des Mietpreisniveaus zu registrieren. So stieg die Spitzenmiete von 22,80 €/m² zum Ende des Vorjahres auf 23,00 €/m² zum 31.12.2016 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m² einen neuen Höchstwert, der gegenüber dem Vorjahresniveau noch einmal eine deutliche Zunahme um mehr als 7% bedeutet.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Das gezeichnete Kapital der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt € 5.460.000,00 und setzt sich aus 210.000 voll stimmberechtigten, nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Der Aktienbestand wird zu 87,77% von der LBBW Immobilien Management GmbH gehalten; die LBBW Immobilien-Holding GmbH hält 4,90% und der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Mit Wirkung vom 1. Januar 2008 hat die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH (ehemals Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG) übertragen, mit welcher zwischenzeitlich ein

Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen wurde. Daher wird der Geschäftsverlauf der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und von Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften sowie Beteiligungen in Höhe von T€ 31.301 (Vorjahr: T€ 28.142). Die Erhöhung resultiert aus einer Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH, Stuttgart. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 29.469 (Vorjahr: T€ 24.992) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592). Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Beteiligungen an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, in der die Grundstücke Königstraße 1 A/B, 1 C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8 enthalten sind. Die Beteiligungsgesellschaft SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten).

Der Gebäudebestand der Schlossgartenbau Objekt-GmbH hat eine Gesamtmietsfläche von rund 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 99% (Vorjahr: 99%). Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten“ ist zu 100% verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m².

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 6.961 (Vorjahr: T€ 4.762). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH zum 31. Dezember 2016 betragen T€ 6.183 (Vorjahr inkl. Erträge aus Beteiligungen: T€ 6.003).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 9.527 (Vorjahr: T€ 10.271). Die Reduzierung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen aus der Abrechnung von Betriebskosten.

Das Ergebnis nach Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft liegt deutlich über dem prognostizierten Wert für 2016. Allerdings ist dies auf die Sondereffekte aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen und dem gegenläufigen Effekt aus einer Rückstellungsbildung für drohende Verluste zurückzuführen. Ohne diese Sondereffekte läge das Ergebnis nach Steuern nur leicht unter unseren Erwartungen. Die Zuschreibung auf Finanzanlagen spiegelt die positive Entwicklung unserer Tochtergesellschaft SG Management GmbH,

Stuttgart, wider. Somit konnte aus unserer Sicht im Jahr 2016 ein mehr als zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14. Februar 2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 30,84 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH angebunden, so dass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wird regelmäßig überprüft. Diese ist indirekt durch die Bewertung des Immobilienbestandes geprägt, die regelmäßig mit Hilfe eines Immobilien-Portfolio-Modells durchgeführt wird.

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen.

Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen des Risikostatusberichts an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

Prognosebericht

Optimistisch blicken Volkswirte auch auf das laufende Jahr. „2017 dürfte die Wirtschaft weiter kräftig wachsen“, sagte Ifo-Konjunkturforscher Timo Wollmershäuser. Zwar dürften mit sinkenden Ausgaben für die Integration und Unterbringung von Flüchtlingen auch die Staatsausgaben sinken. Wachstumsimpulse sollten dafür wieder vom Außenhandel ausgehen. „Gerade die exportorientierte deutsche Wirtschaft sollte 2017 von der langsamen Erholung der globalen Märkte profitieren.“ Für das laufende Jahr rechnet das Ifo-Institut mit einem Wachstum von 1,5%.

Beim Stuttgarter Bürovermietungsmarkt sieht das Maklerunternehmen Colliers für das Jahr 2017 eine ungebrochen hohe Nachfrage, wobei die äußerst limitierte Anzahl von Angebotsflächen zunehmend zum Flaschenhals wird. Aufgrund der aktuell hohen Vorvermietungsquoten bei neu auf den Markt kommenden Neubauprojekten ist für das Jahr 2017 trotz hoher Nachfrage ein zurückgehendes Umsatzvolumen zu erwarten.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2017 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 4,2 Mio. €. Ursächlich für die erwartete Ergebnisreduzierung sind umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen in der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart. Für das Jahr 2018 gehen wir von einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von 5,0 Mio. € aus.

Für 2017 sind keine Veränderungen im Immobilienbestand der Gesellschaft geplant. Die Objekte der Schlossgartenbau Objekt-GmbH sind fast vollständig vermietet. Aufgrund der guten Entwicklung am Immobilienmarkt geht die Mittelfristplanung von leicht steigenden Mieterlösen aus. Die geplante laufende Instandhaltung wird weiterhin den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Objekte im Fokus haben.

Stuttgart, den 02. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



Neue Brücke 8, Wilford Schupp Architekten

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „SAG“) die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 18. April 2016 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2015 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2015 sowie die Leerstände. Außerdem wurde der Bericht des Aufsichtsrats, die Tagesordnung der Hauptversammlung am 27. Juni 2016, einschließlich Wahlvorschlag für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart) beschlossen.

In der Sitzung am 23. November 2016 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2016 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2017–2021 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Aufsichtsratssitzung am 23. November 2016 wurde der Vertrag von Herrn Tobias Thumm um 3 Jahre verlängert.

Jahresabschluss 2016

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2016 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2016 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2016 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugänglich.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der SAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 26. April 2017 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der SAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine garantierte Bardividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der SAG für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 26. April 2017

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung	03. Oktober 1921						
Tätigkeit	Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.						
Entwicklung der Gesellschaft	<p>1921 Erwerb des Marstallgebäudes mit einer Grundfläche von 16.460 m².</p> <p>1923 Die Front des Marstallgebäudes in Richtung Königstraße wird zu Läden umgebaut.</p> <p>1925 Eröffnung des Hotel am Schlossgarten.</p> <p>1958 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 1C mit der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH, Frankfurt/Main, über eine Fläche von 3.793 m².</p> <p>1959 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 3 mit der Landesgirokasse (Rechtsnachfolger: Landesbank Baden-Württemberg) über eine Fläche von 4.581 m².</p> <p>1960 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Schillerstraße 23 mit der Allianz Lebensversicherung AG über eine Fläche von 1.961 m² (Derzeitiger Erbbaurechtsnehmer: SG Management GmbH).</p> <p>1961 Errichtung des Geschäftshauses Königstraße 1A/B.</p> <p>1990 Erwerb des Geschäftshauses Neue Brücke 8.</p> <p>2000 Aufstockung und Fassadenneugestaltung des Gebäudes Königstraße 1.</p> <p>2004 Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.</p> <p>2005 Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.</p> <p>2006 Erwerb des Erbbaurechtes Königstraße 1C.</p> <p>2008 Erwerb des Erbbaurechtes Schillerstraße 23 (SG Management GmbH).</p> <p>2011 Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.</p>						
Eigenkapital	<p>Grundkapital € 5.460.000,00</p> <p>Es ist eingeteilt in 210.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.</p>						
Aktionäre	<p>Am Grundkapital der Schlossgartenbau-AG von € 5.460.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2016):</p> <table> <tr> <td>LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart</td> <td>87,77%</td> </tr> <tr> <td>LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart</td> <td>4,90%</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>7,33%</td> </tr> </table>	LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	87,77%	LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90%	Andere	7,33%
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	87,77%						
LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90%						
Andere	7,33%						

Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	Grundfläche	Mietfläche	Baujahr
Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH:			
Königstraße 1 A/B, „Schlossgartenbau“, Laden- und Bürogebäude und Tiefgarage mit 257 Stellplätzen	6.125 m ²	15.467 m ²	1961
Königstraße 1C	3.793 m ²	12.338 m ²	1961
Neue Brücke 8, Laden- und Bürogebäude	437 m ²	1.715 m ²	1962
	10.355 m²	29.520 m²	
Im Eigentum der SG Management GmbH:			
Schillerstraße 23	1.961 m ²	7.500 m ²	1961
Vergebenes Erbbaurecht:			
Königstraße 3, Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz	4.581 m ²		
Flächen insgesamt	16.897 m²	37.020 m²	

Passiva			
	31.12.2016		31.12.2015
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.460.000,00	5.460
II. Kapitalrücklage		138.000,00	138
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		409
2. Andere Gewinnrücklagen	580.000,00	989.000,00	580
IV. Bilanzgewinn		5.415,30	5
		6.592.415,30	6.592
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	188.595,00		191
2. Sonstige Rückstellungen	1.296.700,00		179
		1.485.295,00	370
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.783.502,22		20.042
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.658.424,10		4.905
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27.211,89		45
		29.469.138,21	24.992
		37.546.848,51	31.954

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Königstraße 1A, Notare Krzywon, Ohnleiter, Hillebrand

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016			
	2016		2015
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		3.236.801,94	147
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	140.565,67		90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 6.991,23 (Vorjahr T€ 0)	12.130,66	152.696,33	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.308.600,93	194
4. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 0 (Vorjahr T€ 2.302)		0,00	2.302
5. Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0 (Vorjahr T€ 0)		0,00	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen € 991.243,92 (Vorjahr T€ 1.087) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 5.992,00 (Vorjahr T€ 17)		997.235,92	1.104
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		6.182.658,06	3.701
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		120.075,38	119
9. Ergebnis nach Steuern		6.840.851,44	4.643
10. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		6.840.851,44	4.643
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
12. Gewinnvortrag		5.415,30	5
13. Bilanzgewinn		5.415,30	5

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

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

Anlagespiegel

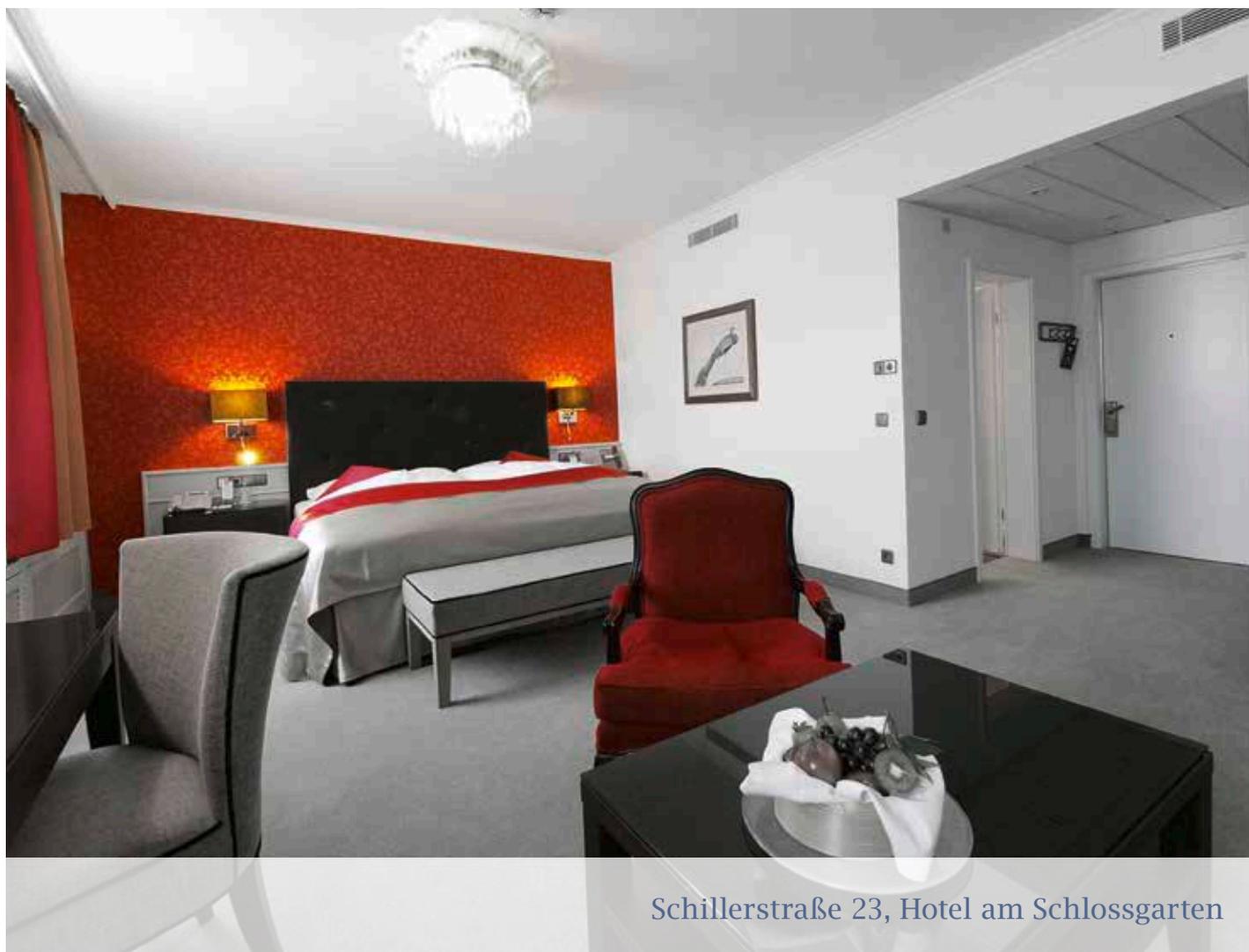
Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	42.943.769,15	0,00	0,00	0,00	42.943.769,15
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	42.956.269,15	0,00	0,00	0,00	42.956.269,15



Königstraße 1B, City Initiative

Abschreibung					Buchwerte		
Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€
14.814.664,22	0,00	0,00	0,00	3.159.055,45	11.655.608,77	31.288.160,38	28.129.104,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
14.814.664,22	0,00	0,00	0,00	3.159.055,45	11.655.608,77	31.300.660,38	28.141.604,93

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzausweis 2016					
	31.12.2016	2017	2018-2021	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.783.502,22	16.783.502,22	0,00	0,00	16.783.502,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	12.658.424,10	12.658.424,10	0,00	0,00	12.658.424,10
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27.211,89	27.211,89	0,00	0,00	27.211,89
Gesamtbetrag	29.469.138,21	29.469.138,21	0,00	0,00	29.469.138,21
Davon gesichert:					
zu 1. durch Grundpfandrechte	16.783.502,22				
Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB	31.12.2016	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.783.502,22	0,00	16.783.502,22		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	12.658.424,10	12.658.424,10	12.658.424,10		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27.211,89	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	29.469.138,21	12.658.424,10	29.441.926,32		

zu 1.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

zu 2.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 03. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schüle
Wirtschaftsprüfer

Werling
Wirtschaftsprüfer

Kennzahlen

von 2012 bis 2016					
	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme in T€	37.547	31.954	35.047	34.512	34.414
Eigenkapital in T€	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592
Eigenkapitalquote	17,6%	20,6%	18,8%	19,1%	19,2%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (ab 2015 inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	6.183	6.003	6.723	6.152	6.015
Ergebnis vor Steuern in T€	6.961	4.762	5.442	4.713	4.655
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	1,2%	0,9%	1,4%	1,4%	1,0%
Anzahl Aktien	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	30,84	30,84	30,84	30,84	30,84

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de

info@bahnhofplatzgesellschaften.de