

# Konzernanhang

- 55 Allgemeine Informationen
- 55 Grundlage der Abschlusserstellung
- 60 Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis
- 61 Fremdwährungsumrechnung
- 61 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 65 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 70 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 73 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 77 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
- 78 Operate-Leasing
- 79 Finanzrisikomanagement
- 82 Sonstige Erläuterungen

## 1. Allgemeine Informationen

Die börsennotierte Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft mit Sitz in der Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart, Deutschland, ist im Handelsregister beim Registergericht des Amtsgerichts Stuttgart unter der HRB 59 eingetragen.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, im Folgenden „SGB-AG“ genannt, ist ein Immobiliendienstleister im Konzernverbund der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim, Mainz („LBBW“, oberstes Mutterunternehmen). Direktes Mutterunternehmen ist die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, im Folgenden „LBBW Immobilien“ genannt.

Innerhalb des LBBW-Konzerns ist die SGB-AG organisatorisch und wirtschaftlich in den Teilkonzern der LBBW Immobilien eingliedert. Die SGB-AG ist im Bereich der Bewirtschaftung von gewerblichen Immobilien tätig.

Es besteht zwischen der SGB-AG und der LBBW Immobilien ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Darin verpflichtet sich die SGB-AG, ihren gesamten Gewinn an die LBBW Immobilien abzuführen. Eventuelle Verluste werden ebenso von der LBBW Immobilien übernommen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien als Ausgleich eine im Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag festgelegte Garantiedividende je Anteil. Diese beträgt bei der SGB-AG € 30,84 (Bruttoausgleichszahlung je Stückaktie) abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag aber vor Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag jährlich. Die Gesamtsumme an gezahlter Dividende beträgt zum Ausschüttungstermin unverändert zum Vorjahr € 667.628,00 (Bruttodividende vor Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) für die 25.678 Aktien, welche sich im Streubesitz befanden.

Des Weiteren besteht zwischen der SGB-AG und der LBBW Immobilien eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der konsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen sind auf den Stichtag 31. Dezember 2012 aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Vorstand hat am 18. März 2013 den Konzernabschluss zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

## 2. Grundlage der Abschlusserstellung

### 2.1 Gesetzliche Vorschriften

Die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 erfolgt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die in der EU anzuwendenden IFRS können sich von den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten IFRS unterscheiden, wenn neue IFRS oder Änderungen an bestehenden IFRS von der EU nicht oder nicht rechtzeitig, das heißt vor dem vom IASB festgelegten Zeitpunkt des Inkrafttretens, in europäisches Recht übernommen werden.

Es werden alle zum Bilanzstichtag gültigen und in der Europäischen Union verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen berücksichtigt. Sämtliche Rechnungslegungsmethoden wurden während der dargestellten Berichtsperioden einheitlich angewandt. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, soweit nicht nachfolgend dargestellt, ergaben sich nicht.

Es wurden keine neuen Standards freiwillig vorzeitig angewendet.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2012 war folgender durch das IASB überarbeitete oder neu herausgegebene Standard verpflichtend anzuwenden:

- Änderung von IFRS 7 – Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten

**Die Anwendung dieses Standards wird nachfolgend näher erläutert:**

- **Änderung von IFRS 7 – Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten**

Die Änderung bestimmt umfangreiche neue qualitative und quantitative Angaben über übertragene finanzielle Vermögenswerte, die nicht ausgebucht wurden, und über das zum Berichtsstichtag bestehende anhaltende Engagement bei übertragenen finanziellen Vermögenswerten. Hieraus ergaben sich keine Anpassungen für den Konzernabschluss.

Die folgenden Standards und Interpretationen sind für Perioden nach dem 31. Dezember 2012 oder später verpflichtend anzuwenden:

Standard	Bezeichnung	vom IASB veröffentlicht	Zeitlicher Anwendungsbereich
<b>EU-Endorsement erfolgt</b>			
Änderung von IFRS 1	Drastische Hyperinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender	Dez 10	01.01.2013
Änderung von IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	Mrz 12	01.01.2013
Änderung von IFRS 7	Angaben: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	Dez 11	01.01.2013
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Mai 11	01.01.2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	Mai 11	01.01.2014
IFRS 12	Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen	Mai 11	01.01.2014
IFRS 13	Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts	Mai 11	01.01.2013
Änderung von IAS 1	Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses	Jun 11	01.07.2012
Änderung von IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	Dez 10	01.01.2013
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)	Jun 11	01.01.2013
IAS 27	Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)	Mai 11	01.01.2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)	Mai 11	01.01.2014
Änderung von IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	Dez 11	01.01.2014
IFRIC 20	Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebs im Tagebau	Okt 11	01.01.2013
<b>EU-Endorsement nicht erfolgt *</b>			
IFRS 9	Finanzinstrumente	Nov 2009/ Okt 2010	01.01.2015
Änderung von IFRS 9 (2009), IFRS 9 (2010) und IFRS 7	Zeitlicher Anwendungsbereich und Übergangsbestimmungen	Dez 11	01.01.2015
Änderung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Übergangsregelungen	Jun 12	01.01.2013
Änderung von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Einbeziehung von Investmentgesellschaften	Okt 12	01.01.2014
Verbesserungen der IFRS	Verbesserungen der IFRS (2009–2011)	Mai 12	01.01.2013

\* In diesen Fällen kann sich der zeitliche Anwendungsbereich ggf. ändern.

#### ■ EU-Endorsement erfolgt

Der IASB hat die nachfolgend aufgelisteten Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits im Rahmen des Komitologieverfahrens in das EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

#### **IFRS 10 Konzernabschlüsse**

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der neue Standard ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und die Interpretation SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen, einschließlich der Zweckgesellschaften, Anwendung findet. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen erfordern gegenüber der bisherigen Rechtslage erhebliche Ermessensausübung des Managements bei der Beurteilung der Frage, über welche Unternehmen im Konzern Beherrschung ausgeübt wird und ob diese daher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen sind.

#### **IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen**

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard ersetzt den IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und die Interpretation SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Mit IFRS 11 wird das bisherige Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung bei Gemeinschaftsunternehmen aufgehoben. Diese Unternehmen werden künftig allein at equity in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anwendung des neuen Standards wird die Vermögenslage des Konzerns nicht beeinflussen, da der Konzern nicht an Gemeinschaftsunternehmen beteiligt ist.

#### **IFRS 12 Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen**

IFRS 12 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen. Da der neue Standard neben den zuvor bestandenen Erläuterungspflichten neue Angabeerfordernisse formuliert, werden die Konzernangaben zu diesem Unternehmenskreis künftig umfassender sein.

#### **IFRS 13 Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts**

IFRS 13 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der Standard legt Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest und definiert umfassende quantitative und qualitative Angaben über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Nicht zum Regelungsbereich des Standards gehört dagegen die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen oder können. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den eine Partei in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde.

#### **Änderung von IAS 1 Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses**

Die Änderung von IAS 1 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnt. Die Änderung des IAS 1 betrifft die Darstellung der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses. Dabei sind Bestandteile, für die künftig eine erfolgswirksame Umgliederung vorgesehen ist (sog. Recycling), gesondert von Bestandteilen, die im Eigenkapital verbleiben, darzustellen. Diese Änderung betrifft allein die Darstellungsweise im Abschluss und hat daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### **Änderung von IAS 12 Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte**

Die Änderung von IAS 12 wurde im Dezember 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung des IAS 12 wird eine Vereinfachungsregelung eingeführt. Demnach wird (widerlegbar) vermutet, dass für die Bemessung der latenten Steuern bei Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwerts durch Veräußerung ausschlaggebend ist. Bei den nicht abnutzbaren Sachanlagen, die nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Im deutschen Rechtskreis und somit bei der SGB-AG werden aus der Anwendung dieser Änderung erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren.

**IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)**

Der überarbeitete Standard IAS 19 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen, bspw. betreffend der Ermittlung von erwarteten Erträgen aus dem Planvermögen und der Aufhebung der Korridormethode, welche der Verteilung bzw. der Glättung von aus den Pensionsverpflichtungen resultierender Volatilität im Zeitablauf diente, bis zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen. Der Rückstellungsbetrag spiegelt in allen im vorliegenden Konzernabschluss enthaltenen Perioden den Verpflichtungsumfang in voller Höhe wider; die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste wurden in der Vergangenheit vollständig in der Periode ihres Entstehens im sonstigen Ergebnis erfasst. Insofern sind zusätzliche Anhangsangaben nicht erforderlich. Die Umsetzung anderer durch den überarbeiteten IAS 19 eingeführter Änderungen erfolgt im Abschluss des gesetzlich vorgesehenen Anwendungszeitpunkts.

**IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)**

Der überarbeitete Standard IAS 28 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde der Regelungsbereich von IAS 28 – neben den assoziierten Unternehmen – auch auf die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen ausgeweitet. Bezüglich der Auswirkungen verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum IFRS 11.

**Änderung von IAS 32 und IFRS 7 Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden**

Die Änderung von IAS 32 und IFRS 7 wurde im Dezember 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung sollen bestehende Inkonsistenzen über eine Ergänzung der Anwendungsleitlinien beseitigt werden. Die bestehenden grundlegenden Bestimmungen zur Saldierung von Finanzinstrumenten werden jedoch beibehalten. Mit der Änderung werden darüber hinaus ergänzende Angaben definiert. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf die vom Konzern angewandten Rechnungslegungsmethoden haben, jedoch weitere Angaben nach sich ziehen.

Insgesamt werden die Änderungen der Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- Änderung von IFRS 1 Drastische Hyperinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender,
- Änderung von IFRS 1 Darlehen der öffentlichen Hand,
- IAS 27 Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011),
- IFRIC 20 Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebs im Tagebau.

**■ EU-Endorsement ausstehend**

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewandt.

**IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung**

Der erste Teil der Phase I bei der Vorbereitung des IFRS 9 Finanzinstrumente wurde im November 2009 veröffentlicht. Der Standard beinhaltet Neuregelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Hiernach sind Schuldinstrumente abhängig von ihren jeweiligen Charakteristika und unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber aufgrund des eingeräumten instrumentenspezifischen Wahlrechts, welches im Zeitpunkt des Zugangs des Finanzinstruments ausübbar ist, im sonstigen Ergebnis erfasst werden. In diesem Fall würden für Eigenkapitalinstrumente nur bestimmte Dividenderträge erfolgswirksam erfasst. Eine Ausnahme bilden finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden und die zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Der IASB hat im Oktober 2010 den zweiten Teil der Phase I des Projekts abgeschlossen. Der Standard wurde damit um die Vorgaben zu finanziellen Verbindlichkeiten ergänzt und sieht vor, die bestehenden Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten mit folgenden Ausnahmen beizubehalten: Auswirkungen aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos bei finanziellen Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert wurden, müssen erfolgsneutral erfasst und derivative Verbindlichkeiten auf nicht notierte Eigenkapitalinstrumente dürfen nicht mehr zu Anschaffungskosten ange-

setzt werden. IFRS 9 ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnt. Der Abschluss dieses Projekts wird in 2013 erwartet. Die Anwendung des ersten Teils der Phase I wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Um ein umfassendes Bild potentieller Auswirkungen darzustellen, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

### **Änderung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Übergangsregelungen**

Die Änderungen der Übergangsbestimmungen wurden im Juni 2012 veröffentlicht und sind erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Diese beinhalten Klarstellungen und Erleichterungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung der Standards. Demnach sind Entscheidungen, ob ein Investment nach IFRS 10 zu konsolidieren ist, zu Beginn der Periode zu treffen, in der IFRS 10 erstmals angewendet wird. Darüber hinaus wird festgelegt, dass bei erstmaliger Anwendung der neuen Konsolidierungsregeln Vergleichsangaben für die zwingenden Angabepflichten des IFRS 12 im Zusammenhang mit Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlichen Vereinbarungen nur für die unmittelbar vorangehende Vergleichsperiode zwingend anzugeben sind.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- Änderung von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Einbeziehung von Investmentgesellschaften
- Verbesserungen der IFRS (Mai 2012)

### **2.2 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die funktionale Währung der SGB-AG und die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro. Alle Beträge werden in Tausend Euro (T€) kaufmännisch gerundet angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Aus rechentechnischen Gründen können Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten. Alle Vorjahreszahlen werden in Klammern angegeben.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Diese werden in langfristig und kurzfristig gegliedert.

Im laufenden Jahr wurden die Forderungen aus Ertragsteuern nach Fristigkeiten zugeordnet. Von den im Vorjahr kurzfristig ausgewiesenen Forderungen aus Ertragsteuern entfallen T€ 258 auf langfristige Forderungen aus Ertragsteuern.

Im laufenden Jahr wurden die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wurde die Gliederung der Restlaufzeiten in den Vorjahresangaben angepasst.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Das Konzernergebnis wird um die zahlungsunwirksamen Posten wie Bewertungsergebnisse und Rückstellungsveränderungen sowie Veränderungen aus Forderungen und Verbindlichkeiten bereinigt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit wird nach der direkten Methode ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden für die im vorliegenden Konzernabschluss enthaltenen Perioden konsistent angewendet.

### **2.3 Schätzungen und Ermessensentscheidungen**

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS werden in verschiedenen Positionen Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen, auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen werden u. a. vorgenommen bei der Ermittlung von Nutzungsdauern, bei der Ermittlung von Diskontierungszinssätzen, bei der Beurteilung der Notwendigkeit sowie der Höhe einer Wertminderung. Insbesondere betrifft dies die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Forderungen sowie den Ansatz und die Bemessung von Rückstellungen sowie Ansatz und Bewertung von latenten Steuern.

Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen bei der Schätzung der Mietentwicklung sowie der darauf angewendeten Diskontierungsfaktoren für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie bei der Bildung von Rückstellungen für Pensionen und andere Leistungszusagen.

Zu den Sensitivitätsanalysen verweisen wir auf Kapitel 7.1.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zu Grunde gelegten Annahmen und Schätzungen auszugehen, sodass aus gegenwärtiger Sicht keine wesentliche Anpassung der Buchwerte der angesetzten Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2013 zu erwarten ist.

### 3. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

#### 3.1 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Zu den nachfolgenden Erläuterungen verweisen wir ergänzend auf die Anteilsbesitzliste am Ende des Anhangs.

#### Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind gemäß IAS 27 alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Beherrschung hat. In der Regel besteht die Beherrschung bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Beherrschung vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an konsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung wird nach der Erwerbsmethode gemäß IAS 27 in Verbindung mit IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen abgebildet. Identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten der Tochterunternehmen werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein sich ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Ein passivischer Unterschiedsbetrag wird in der Periode seiner Entstehung ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden bei der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Tochtergesellschaften werden, wenn notwendig, geändert, um die Konzerneinheitlichkeit zu gewährleisten.

Konzerninterne Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen werden miteinander verrechnet. Zwischenergebnisse aufgrund konzerninterner Umsätze werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

#### Assoziierte Unternehmen

Nach der Equity-Methode werden solche Beteiligungen bewertet, bei denen das Mutterunternehmen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Ein maßgeblicher Einfluss wird bei einem Anteilsbesitz von 20 bis 50% vermutet.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt sowie Verluste durch Wertminderungen von einzelnen Anteilen angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen (der jegliche langfristige Investition enthält, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach Teil der Nettoinvestition des Konzerns in das assoziierte Unternehmen ist) übersteigen, werden nur in dem Ausmaß erfasst, wie der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist und Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs über den Konzernanteil an den beizulegenden Nettozeitwerten der Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs ist als Geschäfts- oder Firmenwert zu erfassen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung

und wird als Teil dieser Beteiligung auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft. Jeglicher Überschuss des Konzernanteils des beizulegenden Nettozeitwertes der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden über die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs ist nach erneuter Beurteilung sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen ein, sind Gewinne und Verluste im Umfang des Konzernanteils an den entsprechenden assoziierten Unternehmen zu eliminieren.

### 3.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist unverändert und umfasst neben der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft vier vollkonsolidierte Gesellschaften. At equity bewertet wurde ein assoziiertes Unternehmen.

Eine vollständige Aufstellung der Konzernunternehmen ist am Ende des Anhangs in Form der Anteilsbesitzliste beigefügt.

## 4. Fremdwährungsumrechnung

Die funktionale Währung der SGB-AG und die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro. Sämtliche Transaktionen werden in Euro durchgeführt.

## 5. Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Gewerbeimmobilien sowie Erbbaurechte, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht vom Konzern selbst genutzt werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach IAS 40 zum Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bilanziert (einschließlich Transaktionskosten und ggf. Fremdkapitalkosten). Die Folgebewertung erfolgt nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Bei den zum Fair Value bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt keine Aktivierung von Fremdkapitalkosten.

Änderungen des Fair Values werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Fair Value erfasst. Der Abgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird erfasst, sofern im Fall der Veräußerung respektive Vermietung (Finance-Lease) die wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber übergegangen sind.

Bei der Ermittlung des Fair Values sind die Marktlage und die Marktbedingungen am Abschlussstichtag zu berücksichtigen. Im besten Fall wird der Fair Value durch auf einem aktiven Markt notierte, aktuelle Preise ähnlicher Immobilien bestimmt, die sich am selben Ort und in ähnlichem Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind. Wenn diese Informationen nicht verfügbar sind, werden alternative Bewertungsmethoden, wie z.B. kürzlich erzielte Preise auf weniger aktiven Märkten oder Discounted Cashflow-Prognosen oder das Ertragswertverfahren angewandt.

Als Bewertungsobjekt dient das Objekt als selbstständige, strategische Geschäftseinheit. Ein Objekt ist bewertungstechnisch ein Gebäude (ein Dach, eventuell mehrere Hauseingänge). Das Verfahren orientiert sich am branchenüblichen Standard und unterliegt den folgenden Einflussgrößen:

- Bewirtschaftungseinnahmen
- Bewirtschaftungskosten
- Abbau/Aufbau Instandhaltungsrückstand
- Objektindividueller Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz

Für die Ermittlung der erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse pro Bewertungsobjekt wird die Bewirtschaftungsperspektive unterstellt.



Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 37.020 Quadratmeter basiert wie im Vorjahr auf eigenen Wertermittlungen auf Basis eines Bewertungstools (innosys Dynamic). Die Bewertung wurde wie im Vorjahr nach dem Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren vorgenommen. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Bewertungsobjekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Zur Überprüfung der selbst ermittelten Werte wurde für ein wesentliches Objekt ein Wertgutachten von einem externen Sachverständigen eingeholt. Der eigenen Bewertung lagen nach dem DCF-Verfahren folgende Bewertungsparameter zugrunde:

- Detailplanungszeitraum von zehn Jahren
- Ermittlung des Restwertes durch Kapitalisierung einer ewigen Rente
- Mietdynamisierung zwischen 1,5 % und 1,6 %
- Diskontierungszinssatz zwischen 6,1 % und 7,3 %
- Kosten des Leerstandes zwischen 2 % und 5 % der Sollmiete auf Mietvertragsebene (Vorjahr: zwischen 1 % und 5 %)
- Instandhaltungskosten zwischen 0 € (Erbbaurecht) pro Quadratmeter und 10,50 € pro Quadratmeter vermietbare Fläche je Gebäude (Vorjahr: zwischen 5 € pro Quadratmeter und 12 € pro Quadratmeter)
- Verwaltungskosten zwischen 1 % und 5 % der Sollmiete in Abhängigkeit der Anzahl der Wirtschaftseinheiten auf Objektebene

## 5.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Derivate sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Die Klassen der finanziellen Vermögenswerte, die den Bilanzposten entsprechen, werden in folgende Kategorien unterteilt:

- Darlehen und Forderungen (LaR)
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Vermögenswerte (Afvtpl)

Die Kategorisierung ist abhängig von dem jeweils bei Erwerb beabsichtigten Verwendungszweck. Das Management bestimmt die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz.

Der Ansatz und die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgt zum Handelstag, wenn es sich um Finanzanlagen handelt, deren Lieferung innerhalb des für den betroffenen Markt üblichen Zeitrahmens erfolgt. Der Erstansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Davon ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, die als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ kategorisiert wurden. Hier erfolgt der erstmalige Ansatz zum beizulegenden Zeitwert ohne Berücksichtigung von Transaktionskosten. Diese werden zum Erwerbszeitpunkt unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder es den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt.

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht die Forderungen zu handeln. Sie gehören zu den kurzfristigen Vermögenswerten mit Ausnahme solcher, die erst zwölf Monate nach Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen werden an den Folgestichtagen zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Forderungen sind in der Regel kurzfristig (Restlaufzeit unter einem Jahr). Daher entsprechen die fortgeführten Anschaffungskosten und der beizulegende Zeitwert dem Nominalbetrag abzüglich Wertminderungen.

Die einzelnen Stufen zur Erfassung von Wertminderungen können den folgenden Tabellen entnommen werden:

Laufende Mietverhältnisse:

Einzelwertberichtigung in %	Stufe des Mahnverfahrens
50	Erster Mahnlauf
90	Dritter Mahnlauf / Einschaltung Rechtsanwalt
100	Trotz Einschaltung Rechtsanwalt kein Zahlungseingang

Beendete Mietverhältnisse:

Einzelwertberichtigung in %	Beendigung
90	< ein Jahr
100	> ein Jahr

Der Betrag der Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als betriebliche Aufwendung erfasst. Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertminderungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Ausbuchung von Forderungen erfolgt, wenn die vertraglich festgelegten Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermögenswert auslaufen.

Die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Vermögenswerte“ umfasst ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Andere finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden (held for trading) oder dieser Kategorie gesondert zugeordnet wurden (Designierung), bestehen nicht.

Entsprechend ihrer Finanzpolitik hält oder begibt die SGB-AG keine derivativen Finanzinstrumente zu Spekulationszwecken, sondern setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Zinsoptionen (Caps) lediglich zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken sowie zur Zinskostenoptimierung von bestehenden Finanzierungen im operativen Immobiliengeschäft ein.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses (Handelstag) erfasst und bei Einbuchung sowie in der Folge mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Marktwert) bewertet und je nach Vorliegen eines positiven oder negativen Marktwertes entsprechend aktiviert oder passiviert. Transaktionskosten werden zum Erwerbszeitpunkt unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Erworbene Zinsoptionen werden erstmalig in Höhe der gezahlten Optionsprämie aktiviert und nachfolgend mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage einer „Mark-to-Market“-Betrachtung, die von der LBBW und anderen Kreditinstituten erhoben und zur Verfügung gestellt wird. Der Marktwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Der Marktwert der Zinsoptionen wird mithilfe gängiger Optionspreismodelle berechnet. Die Ausbuchung der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte erfolgt, wenn die vertraglich festgelegten Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermögenswert auslaufen bzw. der finanzielle Vermögenswert übertragen wird.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Derivate (positiv sowie negativ) basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte abgeleitete Preise handelt. Es sind vielmehr indirekt ableitbare Preise (Stufe 2 nach IFRS 7.27A), die für die Bewertung zugrunde gelegt werden. Die in der Berichtsperiode erfassten Gewinne und Verluste sind in den Positionen „Finanzerträge“ und „Finanzaufwendungen“ enthalten.

### 5.3 Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente mit negativen Marktwerten.

Die Klassen der finanziellen Verbindlichkeiten entsprechen dem Bilanzposten, die in folgende Kategorien unterteilt werden:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (siehe auch Kapitel 5.2)
- Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (oL)

Die Kategorisierung ist abhängig von der Art der Verbindlichkeit.

Die Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfasst ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Sie werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Marktwertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses unter dem Posten „Finanzerträge/Finanzaufwendungen“ erfasst.

Unter die Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten fallen alle anderen Verbindlichkeiten. Diese umfassen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Sie werden in der Bilanz entsprechend ihrer Restlaufzeit in kurz- und langfristig unterteilt.

Die Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind in der Regel kurzfristig (Restlaufzeit unter einem Jahr) und unverzinslich. Sie werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei entsprechen die fortgeführten Anschaffungskosten und der beizulegende Zeitwert dem Nominalbetrag oder dem Rückzahlungsbetrag der Verbindlichkeiten.

#### 5.4 Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen aus laufenden Leistungen an berechnete ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet und stellen langfristige Schulden dar. Die betriebliche Altersversorgung beruht auf leistungsorientierten Versorgungszusagen, bei denen im Wesentlichen die jeweilige Dauer der Unternehmenszugehörigkeit und die versorgungsrelevanten Bezüge maßgeblich sind. Die Höhe der Pensionsverpflichtungen hängt zudem von langfristigen Trendannahmen wie Rententrend oder Sterblichkeit ab (siehe hierzu Kapitel 8.3). Diese versicherungsmathematischen Risiken werden im Wesentlichen vom Unternehmen getragen.

Bei der SGB-AG basiert die Grund- und Zusatzversorgung auf der Rechtsgrundlage der Ordnung für die Zusatzversorgung der Angestellten und Arbeiter der Stadt Stuttgart (Zusatzversorgungsordnung). Bei diesen leistungsorientierten Versorgungsplänen handelt es sich um Endgehaltspläne. Hierbei orientiert sich die Versorgung, im Gegensatz zu Karrieredurchschnittsplänen, prozentual am zuletzt, vor Eintritt in den Ruhestand, gezahlten Gehalt. Die Zusatzversorgung umfasst dabei die Kategorien des Zusatzruhegeldes, der Hinterbliebenenzusatzversorgung und der Abfindung.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen für leistungsorientierte Altersversorgungspläne beruht auf dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Der Bewertung der Verpflichtungen liegen verschiedene versicherungsmathematische Annahmen zugrunde. Dabei werden insbesondere Annahmen über den Rentenentwicklungstrend sowie die durchschnittliche Lebenserwartung getroffen. Basis für die Schätzung der durchschnittlichen Lebenserwartung bilden anerkannte biometrische Rechnungsgrundlagen (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck). Der für die Abzinsung der künftigen Zahlungsverpflichtungen verwendete Zinssatz ist ein adäquater Marktzinssatz für erstrangige, festverzinsliche Industrieanleihen. Die Ableitung des Zinssatzes erfolgt anhand eines Portfolios hochwertiger Unternehmensanleihen, die festgelegte Qualitätsmerkmale und Mengenkriterien (ausstehender Nennwert) erfüllen müssen. Als Qualitätsmerkmale gelten insbesondere ein durchschnittliches AA-Rating von Moody's Investors Service, New York, Standard & Poor's, New York, Fitch Ratings, New York/London und DBRS, Toronto. Anleihen mit bestehenden Kündigungsrechten in Form eingebetteter Derivate werden hierbei nicht berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Jahr ihres Entstehens in voller Höhe im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Rückstellung entspricht damit der tatsächlichen Verpflichtung zum jeweiligen Bilanzstichtag.

### 5.5 Leasing

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als operatives Leasingverhältnis klassifiziert. Unter einem Operate-Leasing erhaltene Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Position „Bewirtschaftungsergebnis“ erfasst. Erfolgs- bzw. umsatzabhängige Mieten werden abgegrenzt. Die geleisteten Zahlungen werden im „Sach- und Verwaltungsaufwand“ ausgewiesen.

Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf Kapitel 10.

### 5.6 Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse der SGB-AG umfassen Erlöse aus der Bewirtschaftung, d. h. Mieterlöse, Erlösschmälerungen sowie sonstige Umsatzerlöse.

Die Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

### 5.7 Ertragsteuern

Die Bilanzierung und Bewertung von Ertragsteuern erfolgt gemäß IAS 12. Laufende Ertragsteuerverpflichtungen oder -ansprüche werden mit den aktuellen Steuersätzen berechnet und mit dem erwarteten Zahlungs- oder Erstattungsbetrag angesetzt.

Es besteht eine ertragsteuerliche Organschaft (Körperschaft- und Gewerbesteuer) der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft über die LBBW Immobilien Management GmbH zur Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Die Ertragsteuerverpflichtungen und Ertragsteueransprüche sind bis auf zwei Ausnahmefälle bei der Organträgerin enthalten.

Die erste Ausnahme betrifft die Körperschaftsteuer auf Garantiedividenden, die auf Ebene der Einzelgesellschaft zu entrichten ist. Diese wird im laufenden Berichtsjahr als Vorauszahlung geleistet. Die Garantiedividenden sind nur minimalen Schwankungen unterlegen, sodass die Vorauszahlungen die endgültige Steuerschuld abdecken.

Die weitere Ausnahme betrifft das Körperschaftsteuerguthaben, das ebenfalls auf der Ebene der Organgesellschaft ausgewiesen wird.

Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise auf temporäre Differenzen im Konzern der SGB-AG gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und Steuerwerte von Vermögenswerten und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden auf Grundlage des Steuersatzes berechnet, der für den Zeitpunkt ihrer Auflösung zu erwarten ist. Für temporäre Differenzen, die bei ihrer Auflösung zu Steuerbelastungen führen, werden passive latente Steuern angesetzt. Sind bei Auflösung von temporären Differenzen Steuerentlastungen zu erwarten und ist deren Nutzung wahrscheinlich, erfolgt der Ansatz aktiver latenter Steuern. Latente Steuern auf erfolgsneutral entstandenen temporären Differenzen werden ebenfalls erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Für steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern angesetzt, wenn deren zukünftige Nutzbarkeit wahrscheinlich ist. Verlustvorträge in Deutschland sind unbeschränkt vortragsfähig. Die Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern aus temporären Differenzen und Verlustvorträgen wird in der SGB-AG zu jedem Bilanzstichtag überprüft. Eine Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern wird gemäß IAS 12.74 auf Einzelgesellschaftsebene vorgenommen.

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1 Bewirtschaftungsergebnis

Das Bewirtschaftungsergebnis ergibt sich aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Umsatzerlöse enthalten Mieterlöse, Erlösschmälerungen und sonstige Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen aus Forderungen.

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen enthalten nicht umlegbare Heiz- und Betriebskosten, sonstigen Aufwand aus der Hausbewirtschaftung und Instandhaltungs-/Modernisierungskosten. Die Aufwendungen für Rückstellungen und Wertberichtigungen resultieren aus der Bewertung von Mietforderungen.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Bewirtschaftungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	6.231	3.046
Umsatzerlöse	9.382	8.392
Mieterlöse und sonstige Erträge	9.393	8.904
Erlösschmälerungen	-11	-512
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen</b>	-3.151	-5.346
Nicht umlegbare Heiz- und Betriebskosten	-607	-724
Sonstiger Aufwand Hausbewirtschaftung	-11	-16
Instandhaltungskosten	-2.465	-4.377
Aufwand für Rückstellungen und Wertberichtigungen	-69	-230

Der Konzern hat vier Kunden, mit denen jeweils mindestens 10% der Umsatzerlöse des Konzerns erwirtschaftet werden. Mit diesen Kunden wurden T€ 1.568 (Vorjahr: T€ 1.262), T€ 1.248 (Vorjahr: T€ 1.164), T€ 1.158 (Vorjahr: T€ 1.144) bzw. T€ 1.025 (Vorjahr: T€ 1.025) erwirtschaftet.

## 6.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Fair Value besteht aus dem Nettoergebnis aus Fair-Value-Anpassungen.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	2.011	5.345
Gewinn aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.848	5.629
Verlust aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-836	-284

## 6.3 Sonstiges betriebliches Ergebnis

Das sonstige betriebliche Ergebnis besteht aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Sonstiges betriebliches Ergebnis</b>	5	58
Sonstige betriebliche Erträge	43	64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14	15
Sonstige übrige Erträge	30	49
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-38	-6
Sonstige übrige Aufwendungen	-38	-6

In den sonstigen übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Erstattung von Aufwendungen früherer Jahre enthalten.

Die sonstigen übrigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen für sonstige Vermögenswerte i. H. v. T€ -30 (Vorjahr: T€ 0) und Aufwendungen aus Haftungsvergütung i. H. v. T€ -7 (Vorjahr: T€ -6).

## 6.4 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich aus den Erträgen aus Derivaten sowie aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen. Die Zinserträge entfallen ausschließlich auf finanzielle Vermögenswerte, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Finanzerträge</b>	67	108
Erträge aus Wertpapieren, Derivaten und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9	0
Erträge aus Fair-Value-Änderung Derivate	9	0
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	58	108
Zinserträge nahestehende Unternehmen aus Cash-Pooling-Vereinbarungen	58	107
Sonstige	0	1

### 6.5 Finanzaufwendungen

In den sonstigen Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen Zinsen auf Darlehen zur Finanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten. Die Zinsaufwendungen entfallen mit T€ -1.479 (Vorjahr: T€ -1.446) auf Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Finanzaufwendungen</b>	-1.479	-1.480
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.479	-1.480
Sonstige Zinsaufwendungen	-1.252	-1.311
Zinsaufwand Gesellschafterdarlehen	-227	-134
Aufwendungen aus Fair-Value-Änderung Derivate	0	-35

### 6.6 Ergebnis aus der at equity-Bewertung von Unternehmen

Das Ergebnis aus der at equity-Bewertung betrifft das Bewertungsergebnis der SGB-Hotel-Verwaltung GmbH in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ -6).

### 6.7 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich in Löhne und Gehälter sowie in soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung.

	2012	2011
	T€	T€
<b>Personalaufwand</b>	-38	-33
Löhne und Gehälter	-37	-32
Aufwendungen für Altersvorsorge	-1	-1

### 6.8 Sach- und Verwaltungsaufwand

Die Sach- und Verwaltungsaufwendungen enthalten die folgenden Posten:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Sach- und Verwaltungsaufwand</b>	-206	-245
Kosten für den Geschäftsbericht	-34	-35
Prüfungs- und Beratungskosten	-67	-91
Aufsichtsrat und Regularien	-30	-33
Aufwendungen für Geschäftsbesorgung LBBW Immobilien	-61	-66
Sonstige	-15	-19

In den Prüfungs- und Beratungskosten sind nachfolgende Honorare des Abschlussprüfers enthalten:

	2012	2011
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen davon für die Vorjahre T€ -1	-33	-31
Bestätigungsleistungen davon für die Vorjahre T€ 0	-6	-6
<b>Gesamt</b>	<b>-39</b>	<b>-37</b>

### 6.9 Ertragsteuern

Die Ertragsteueraufwendungen (+) /-erträge (-) setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Laufender Ertragsteueraufwand	126	130
Ergebnis aus Ertragsteuern aus früheren Jahren	-31	-59
<b>Ergebnis aus laufenden Steuern</b>	<b>95</b>	<b>71</b>
<b>Ergebnis aus latenten Ertragsteuern</b>	<b>328</b>	<b>652</b>
Davon latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag wegen Veränderung temporärer Unterschiedsbeträge	385	594
Davon latenter Steueraufwand/-ertrag aus Steuersatzänderungen	0	0
Davon latenter Steueraufwand/-ertrag wegen Änderung der Wertberichtigungen	0	-15
<b>Ertragsteuern</b>	<b>424</b>	<b>723</b>

Folgende Überleitungsrechnung stellt den Zusammenhang zwischen ausgewiesenen und rechnerischen Ertragsteuern dar:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>6.598</b>	<b>6.792</b>
Anzuwendender Steuersatz	30,34%	30,34%
<b>Rechnerische Ertragsteuer</b>	<b>2.002</b>	<b>2.061</b>
<b>Steuereffekte:</b>		
Aus abweichenden Steuersätzen bei erfolgswirksamen Steuerabgrenzungen	12	12
Aus im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	-31	-74
Aus Körperschaftsteuererhöhungen/-minderungen	124	125
Aus nicht abzehbaren Betriebsausgaben	1	3
Aus permanenten Steuereffekten	0	-11
Aus vorgenommenen Wertkorrekturen	-18	129
Aus gewerbsteuerlichen Hinzurechnungen / Kürzungen	-1.088	-1.343
Aus sonstigen Unterschieden	-579	-179
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>424</b>	<b>723</b>

Der für die Überleitung anzuwendende Steuersatz ergibt sich zum einen aus dem in Deutschland zum Stichtag geltenden Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vorjahr: 15 %) zuzüglich dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (Vorjahr: 5,5 %) und dem vom jeweiligen Hebesatz abhängigen Gewerbesteuersatz (Durchschnitt: 14,52%; Vorjahr: 14,52%).

Der daraus resultierende inländische Ertragsteuersatz beträgt 30,34% (Vorjahr: 30,34%).

Der Ertragsteueraufwand aus sonstigen Unterschieden ergibt sich aus der Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer, die vom Organträger zu tragen ist.

Die latenten Steuern auf die ergebnisneutralen Veränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 9 geändert. Der Betrag wurde erfolgsneutral gebucht.

In der Schlossgartenbau-AG besteht ein Körperschaftsteuer-Guthaben in Höhe von T€ 220 (Vorjahr: T€ 258). Dieses ist zum Barwert angesetzt.

Aktive Steuerabgrenzungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten erfasst:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Aktivposten</b>		
Finanzanlagen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.259	1.528
<b>Passivposten</b>		
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	138	138
Rückstellungen	14	14
Steuerliche Verlustvorträge	617	560
Saldierung mit passiven latenten Steuern	0	0
<b>Latente Steueransprüche</b>	<b>2.028</b>	<b>2.240</b>

Passive Steuerabgrenzungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten erfasst:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Aktivposten</b>		
Finanzanlagen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.705	19.342
<b>Passivposten</b>		
Rückstellungen	176	432
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	0	0
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>19.881</b>	<b>19.774</b>

Die latenten Steuern auf die Veränderungen der temporären Unterschiede sind wie folgt den Bilanzposten zugeordnet:

	2012	2011
	T€	T€
<b>Aktivposten</b>		
Finanzanlagen	0	15
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-632	-1.243
	<b>-632</b>	<b>-1.228</b>
<b>Passivposten</b>		
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0	11
Rückstellungen	247	638
Steuerliche Verlustvorträge	57	-73
	<b>304</b>	<b>576</b>



### 6.10 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich gemäß IAS 33.19 aus der Division des Ergebnisanteils der Aktionäre der SGB-AG und der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während des Geschäftsjahres in Umlauf befindlichen Stamm- und Vorzugsaktien.

Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie ergibt sich nicht, da die SGB-AG weder wandelbare Wertpapiere emittiert, noch Optionen oder Optionsscheine im Umlauf sind. Es bestehen auch keine Mitarbeiteraktienwerbspläne oder Ähnliches. Für die SGB-AG ergibt sich daher, dass das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie identisch ist.

Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie:

Ergebnis je Aktie = Ergebnisanteil Konzernaktionäre/Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

	2012	2011
	T€	T€
Ergebnisanteil Konzernaktionäre (€)	6.174.536,97	6.069.773,16
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Stück)	210.000,00	210.000,00
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>29,40</b>	<b>28,90</b>

## 7. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gewerbeimmobilien) entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

	Stand 01.01.2012	Aufwertung	Abwertung	Stand 31.12.2012
	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.775	1.888	0	117.662
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	31.918	960	-836	32.042
<b>Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>147.693</b>	<b>2.848</b>	<b>-836</b>	<b>149.704</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gewerbeimmobilien) stellen sich im Jahr 2011 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2011	Aufwertung	Abwertung	Stand 31.12.2011
	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	112.050	4.008	-284	115.775
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	30.297	1.621	0	31.918
<b>Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>142.347</b>	<b>5.629</b>	<b>-284</b>	<b>147.693</b>

Vertragliche Verpflichtungen zum Kauf oder zur Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen nicht. Es bestehen vertragliche Verpflichtungen für Modernisierungsmaßnahmen (Sanierungs- und Erhaltungsleistungen) für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 345 (Vorjahr: T€ 1.038). Bei diesen Verpflichtungen handelt es sich um einen Baukostenzuschuss, davon wurden im Berichtsjahr T€ 693 (Vorjahr: T€ 2.070) ausbezahlt.

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen die Gewerbeobjekte Königstraße 1 A/B/C und die Neue Brücke 8 der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG sowie das Schlossgartenhotel der SG Management GmbH. Die Grundstücke mit Erbbaurecht (Schillerstraße 23 und Königstraße 3) sind im Besitz der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG.

Die Sensitivitätsanalyse der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat ergeben, dass eine hohe Sensitivität bezüglich der betrachteten Fair Values im Bereich der Marktmieten vorliegt. Aus diesem Grund erfolgt die Betrachtung der Fair Values unter der Annahme einer relativen Erhöhung oder Reduzierung der Marktmieten um 10%.

Eine Reduzierung der Marktmiete um 10% hätte eine weitere Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von T€ 16.418 (Vorjahr: T€ 16.200) zur Folge, eine Erhöhung der Marktmiete um 10% würde einen um T€ 16.418 (Vorjahr: T€ 16.200) höheren Fair Value ergeben.

## 7.2 Nach der at equity-Methode bilanzierte Unternehmen

Bei den Anteilen zu nach der at equity-Methode bilanzierten Unternehmen handelt es sich um die SGB-Hotel-Verwaltung GmbH.

	2012	2011
	T€	T€
Nach der at equity-Methode bilanzierte Unternehmen	6	0

Nachstehend findet sich eine Zusammenfassung von Finanzinformationen zu den assoziierten Unternehmen des Konzerns:

	2012	2011
	T€	T€
Vermögenswerte gesamt	16	2
Schulden gesamt	-3	-6
Nettoreinvermögen gesamt	13	-4
Konzernanteil am Nettoreinvermögen der assoziierten Unternehmen	6	-2

	2012	2011
	T€	T€
Periodenergebnis gesamt	17	-7
Konzernanteil am Periodenergebnis der assoziierten Unternehmen	8	-3

Im Vorjahr wurde ein anteiliges Ergebnis eines assoziierten Unternehmens in Höhe von T€ -2 nicht erfasst, da der Buchwert dieses Unternehmens bereits auf € 0 reduziert wurde.

## 7.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2012	Forderungen brutto	Wert- berichtigung	Buchwert	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	1.127	-265	862	862	0	0
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	12.601	0	12.601	12.601	0	0
Sonstige Vermögenswerte	30	0	30	30	0	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte kurzfristig</b>	<b>13.758</b>	<b>-265</b>	<b>13.492</b>	<b>13.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

31.12.2011	Forderungen brutto	Wert- berichtigung	Buchwert	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	597	-245	352	352	0	0
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	10.167	0	10.167	10.167	0	0
Sonstige Vermögenswerte	316	0	316	316	0	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte kurzfristig</b>	<b>11.080</b>	<b>-245</b>	<b>10.835</b>	<b>10.835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH sowie den Forderungen aus dem laufenden Verrechnungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind der Kategorie Darlehen und Forderungen (LaR) zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte entsprechen annähernd den Nominalwerten der Forderungen, da diese unverzinslich und in der Regel kurzfristig mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr sind.

Die Entwicklung der Wertberichtigungen stellt sich 2012 wie folgt dar:

	Anfangs- bestand	Zuführungen	Auflösung	Risikovorsorge gesamt
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	245	69	-49	265
<b>Summe Wertberichtigungen</b>	<b>245</b>	<b>69</b>	<b>-49</b>	<b>265</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigungen stellt sich 2011 wie folgt dar:

	Anfangs- bestand	Zuführungen	Auflösung	Risikovorsorge gesamt
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	197	230	-182	245
<b>Summe Wertberichtigungen</b>	<b>197</b>	<b>230</b>	<b>-182</b>	<b>245</b>

Forderungen, die der Einzelwertberichtigung unterliegen:

	2012	2011
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	265	245
<b>Summe Forderungen, die der Einzelwertberichtigung unterliegen</b>	<b>265</b>	<b>245</b>

Die per 31.12.2012 überfälligen, nicht wertberichtigten Vermögenswerte betreffen die Forderungen aus Vermietung und belaufen sich auf T€ 167 (Vorjahr: T€ 0).

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der ausgereichten Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen daraufhin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Nettogewinne (+) und -verluste (-) aus Darlehen und Forderungen (LaR):

	2012	2011
	T€	T€
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	49	182
Forderungen aus Vermietung	49	182
Aufwendungen aus Bildung von Wertberichtigungen	-69	-230
Forderungen aus Vermietung	-69	-230
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-20</b>	<b>-48</b>

In den Nettogewinnen und -verlusten der Kategorie LaR sind enthalten: Wertminderungen sowie Auflösungen von Wertminderungen.

Wertminderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gemäß IFRS 7.20 (e) sind in Höhe der Nettogewinne/-verluste aus Darlehen und Forderungen (LaR) vorhanden.

#### 7.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen, die eine Restlaufzeit bis zu maximal drei Monaten haben.

Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag T€ 128 (Vorjahr: T€ 90) und beinhalten ausschließlich Guthaben auf Kontokorrentkonten. Darin enthalten sind Guthaben bei verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 81 (Vorjahr: T€ 30).

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind sämtlich kurzfristig, somit stellt der Buchwert von T€ 128 (Vorjahr: T€ 90) einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

## 8. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 8.1 Eigenkapital

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

Das Gezeichnete Kapital der SGB-AG wurde zum 31. Dezember 2012 zu 87,77% von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, zu 4,90% von der LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart, zu 2,57% von der Kreissparkasse Biberach, zu 2,38% von der BayernInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, und zu 0,14% von der Bayern LB – Bayerische Landesbank, München, gehalten. 2,23% des Grundkapitals befindet sich im Streubesitz.

Die Kapitalrücklage enthält die Beträge, die aus gesellschaftsrechtlichen Veränderungen heraus dem Eigenkapital zugeführt worden sind.

Die Gewinnrücklagen umfassen neben der gesetzlichen Rücklage die anderen Gewinnrücklagen. In den anderen Gewinnrücklagen werden auch die Veränderungen des sonstigen Ergebnisses erfasst. Dies betrifft die Veränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die jeweilige Auswirkung auf die latente Ertragsteuer. Wir verweisen auf die Gesamtergebnisrechnung.

Die Kapitalrücklage mit der gesetzlichen Rücklage zusammen stehen gemäß § 300 AktG nicht zur Ausschüttung bereit.

Zum zwischen der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und der LBBW Immobilien Management GmbH bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag verweisen wir auf Kapitel 1.1.

Zum Eigenkapital verweisen wir zudem auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## 8.2 Verbindlichkeiten

Buchwert (31.12.2012)	Gesamt	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.124	0	5.761	17.363
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.855	0	2.000	1.855
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>26.979</b>	<b>0</b>	<b>7.761</b>	<b>19.218</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	959	959	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93	93	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	10	10	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	4.903	4.903	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	296	296	0	0
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.261</b>	<b>6.261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Buchwert (31.12.2011)	Gesamt	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.083	0	6.228	17.855
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.163	0	1.000	2.163
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>27.246</b>	<b>0</b>	<b>7.228</b>	<b>20.018</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	938	938	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87	87	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	19	19	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.645	1.645	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	664	664	0	0
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.353</b>	<b>3.353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Verbindlichkeiten sind der Kategorie Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zugeordnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten ausschließlich auf Euro.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 24.083 (Vorjahr: T€ 25.021) bestehen gegenüber nahestehenden Unternehmen und sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Das Pfandrecht sichert die bestehenden und künftigen Ansprüche der Bank sowie Ansprüche der Bank gegen Dritte, für deren Erfüllung der Kreditnehmer persönlich haftet. Die Bank darf die dem Pfandrecht unterliegenden Werte nur bei berechtigtem Sicherungsinteresse, wie z.B. Nichtzahlung von Verbindlichkeiten bei Fälligkeit unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachfrist, zurückhalten. Der finanzierenden Bank wurde ein Nachsicherungsrecht eingeräumt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus Darlehen der LBBW zur Finanzierung der Immobilie Schlossgartenhotel und des Erbbaurechts Königstraße 1C. Die Restkapitalien per 31.12.2012 für das Schlossgartenhotel betragen T€ 19.583 (Vorjahr: T€ 19.961) und für das Erbbaurecht Königstraße 1C T€ 4.500 (Vorjahr: T€ 5.060).

Die Darlehen zur Finanzierung des Schlossgartenhotels wurden im Berichtszeitraum wie im Vorjahr mit 5,24% verzinst. Der Zinssatz ist bis zum 28.12.2018 festgeschrieben.

Die Finanzierung des Erbbaurechts Königstraße 1C erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich 0,5 % Marge. Im Berichtszeitraum lag der Zinssatz zwischen 0,698 % und 2,092 % (Vorjahr: zwischen 1,545 % und 2,092 %). Das Darlehen ist ebenfalls grundpfandrechtlich gesichert. Zur Zinssicherung wurde im Jahre 2006 ein Payer-Swap abgeschlossen. Der Payer-Swap hat ein Volumen von T€ 3.960 (Vorjahr: T€ 4.520). Eine Änderung des variablen Zinssatzes um 50 bp bezogen auf die Zinssätze von 2012 hätte eine Veränderung des Konzernergebnisses von T€ 25 (Vorjahr: T€ 27) in der Berichtsperiode zur Folge.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben im Wesentlichen Laufzeiten größer als ein Jahr. Bei den Beträgen, die im Folgejahr fällig sind, T€ 959 (Vorjahr: T€ 938), handelt es sich um planmäßige Tilgungen aus den bestehenden Darlehen.

Der Marktwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt T€ 27.327 (Vorjahr: T€ 29.020). Die Abweichung des Marktwertes zum Buchwert resultiert aus den auf Basis der Zinsstrukturkurve zum 31.12.2012 zu Grunde gelegten niedrigeren Zinssätzen im Vergleich zum abgeschlossenen Festzinssatz des Darlehens. Zur Ermittlung der Marktwerte siehe Kapitel 11.2.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen der LBBW Immobilien an die SG Management GmbH, welches im Jahr 2010 neu geschlossen wurde. Das Darlehen wurde in Höhe von T€ 3.855 (Vorjahr: T€ 3.163) ausbezahlt und kann bis zu einer Höhe von T€ 4.200 (Vorjahr: T€ 4.200) in Anspruch genommen werden. Der Zinssatz beträgt 6% p. a., eine Teilrückzahlung des Darlehens erfolgt frühestens zum 01.07.2014, ab dem Jahr 2015 erfolgen Darlehenstilgungen in Höhe von mindestens T€ 500 pro Jahr.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten entsprechen annähernd den Rückzahlungsbeträgen der Forderungen, da diese unverzinslich und in der Regel kurzfristig mit Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr sind.

Die ausgewiesenen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Cash-Pooling Vereinbarung mit der LBBW Immobilien sowie den Verbindlichkeiten aus dem laufenden Verrechnungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen.

### 8.3 Pensionsrückstellungen

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

	31.12.2012	31.12.2011
Rechnungszinsfuß	3,25%	4,75%
Steigerung laufender wertgesicherter Renten gemäß Zusatzversorgungsordnung (nach Einkommenstrend p. a.)	1,25%	1,25%

Die Änderung des Barwertes der leistungsorientierten Verpflichtungen (Defined Benefit Obligation – DBO; entspricht Bilanzansatz) stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
<b>DBO 01.01.</b>	227	227
+ Zinsaufwand (Interest Cost)	10	10
- Gezahlte Leistungen (Pension Payments)	-20	-20
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) (Actuarial gains/losses)	30	11
<b>DBO 31.12.</b>	247	227

Der Zinsaufwand wird in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Der versicherungsmathematische Verlust in Höhe von T€ -30 (Vorjahr: T€ -11) wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Es wird erwartet, dass ein Betrag von T€ 226 (Vorjahr: T€ 207) erst nach zwölf Monaten realisiert wird.

Der Barwert des Verpflichtungsumfangs und die erfahrungsbedingten Berichtigungen der letzten fünf Berichtsperioden entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
	T€	T€	T€	T€	T€
Barwert des Verpflichtungsumfangs	239	218	227	227	247
Erfahrungsbedingte Berichtigungen	1	-30	3	15	4

#### 8.4 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Derivate:

Buchwert für jede Kategorie von finanziellen Vermögenswerten/Verbindlichkeiten:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nominalvolumen	Marktwert	Nominalvolumen	Marktwert
	T€	T€	T€	T€
<b>Passiva</b>				
Zinsswaps	3.960	-443	4.520	-453
<b>Summe Buchwerte</b>	3.960	-443	4.520	-453

Die Zinsswaps sind der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet.

Laufzeiten der derivativen Finanzinstrumente:

	Nominalvolumen 2012			Nominalvolumen 2011		
	T€			T€		
	< 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	> 5 Jahre	< 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	> 5 Jahre
<b>Passiva</b>						
Zinsswaps	0	3.960	0	0	4.520	0
<b>Summe Derivate alle Laufzeiten:</b>		3.960			4.520	

Die Derivate wurden mit der LBBW abgeschlossen.

Die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt auf Grundlage einer „Mark-to-Market“-Betrachtung, die von der LBBW zur Verfügung gestellt wird. Der zum Bilanzstichtag ermittelte Wert stellt einen Marktwert dar, der sich bei einer Auflösung des derivativen Finanzinstruments ergeben würde.

Nettogewinne (+) oder -verluste (-) aus Derivativen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert):

	2012	2011
	T€	T€
Erträge aus Fair Value-Änderung Derivate	9	0
Aufwendungen aus Fair Value-Änderung Derivate	0	-34
Geleistete Ausgleichszahlungen aus Derivaten	-144	-145
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-135</b>	<b>-179</b>

In den Nettogewinnen bzw. -verlusten der Kategorien „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ sind enthalten: Abgangserfolge/-verluste (soweit erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst) und Erträge bzw. Aufwendungen aus der Bewertung zum Fair Value.

## 8.5 Steueransprüche und -verbindlichkeiten

### Ertragsteueransprüche

	2012	2011
	T€	T€
Latente Ertragsteueransprüche	2.028	2.240
Laufende Ertragsteueransprüche	251	333
(Davon Inland)	251	333
<b>Ertragsteueransprüche</b>	<b>2.279</b>	<b>2.573</b>

Die laufenden Ertragsteueransprüche betreffen im Wesentlichen die Forderung aus Körperschaftsteuerguthaben. Diese hat eine Laufzeit von 10 Jahren und fließt in jährlichen Raten mit T€ 50 seit 31. Dezember 2008 der Gesellschaft zu. Der angegebene Betrag stellt den abgezinsten Betrag per 31. Dezember 2012 dar. Dem Barwert ist ein Zinssatz von 4,5% zugrunde gelegt.

### Ertragsteuerverpflichtungen

Die Ertragsteuerverpflichtungen enthalten zum Bilanzstichtag fällige, aber noch nicht entrichtete Steuerzahlungen für Ertragsteuern aus der laufenden Periode und früheren Perioden.

	2012	2011
	T€	T€
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	19.881	19.775
Laufende Ertragsteuerverpflichtungen	7	20
(Davon kurzfristige laufende Ertragsteuerverpflichtungen)	7	20
<b>Ertragsteuerverpflichtungen</b>	<b>19.888</b>	<b>19.795</b>

## 9. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Zahlungsmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Die Zusammensetzung des Zahlungsmittelfonds wird in Kapitel 7.4 „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ erläutert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wird grundsätzlich auch zahlungsbezogen ermittelt. Lediglich die Finanzierung über das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft, der LBBW Immobilien Management GmbH, wird indirekt aus der Veränderung der entsprechenden Bilanzposten abgeleitet.



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber, ausgehend vom Konzernergebnis, indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzposten im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um nicht zahlungswirksame Sachverhalte bereinigt. Dies betrifft im Wesentlichen Veränderungen der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## 10. Operate-Leasing

Mietverträge über Immobilien sind ausschließlich dem Operate-Leasing zuzuordnen, wobei die SGB-AG hier ausschließlich als Leasinggeber auftritt.

### SGB-AG als Leasinggeber

Im Rahmen von Operate-Leasing waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Buchwert von T€ 149.704 (Vorjahr: T€ 147.693) vermietet. Die Mindestleasingzahlungen enthalten die Sollmieten bis zum vereinbarten Vertragsende oder bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich erwartet wird.

Im Gewerbebereich werden Mietverträge mit fester Laufzeit abgeschlossen, teilweise mit Verlängerungsoption, teilweise gehen die Mietverträge nach der Festlaufzeit in ein unbefristetes Mietverhältnis über, welches dann mit einer vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist beendet werden kann. Ganz vereinzelt wurden auch unbefristete Mietverträge abgeschlossen. Die Mietverhältnisse werden meist mit einer Festmiete abgeschlossen, wenn möglich mit einer Wertsicherungsklausel, die sich am Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert. In diesem Fall können die Mieten in regelmäßigen Abständen im vertraglichen Rahmen der Veränderung des Index angepasst werden. Vereinzelt gibt es auch Staffel- oder Umsatzmieten.

Kaufoptionen der Mieter für die Objekte sind im Gewerbebereich vertraglich nicht vereinbart.

Aus bestehenden Operate-Leasing-Verhältnissen wird die SGB-AG in den Folgeperioden noch Mindestleasingzahlungen erwarten:

	2012	2011
	T€	T€
Bis 1 Jahr	8.824	8.216
1 bis 5 Jahre	30.937	36.157
Über 5 Jahre	236.299	211.354
<b>Gesamt</b>	<b>276.060</b>	<b>255.727</b>

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Eventualmietzahlungen von T€ 1.985 (Vorjahr: T€ 1.967) in den Umsatzerlösen im Bewirtschaftungsergebnis erfasst.

## 11. Finanzrisikomanagement

### 11.1 Finanzrisiken

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die SGB-AG Marktpreisänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die SGB-AG ein systematisches Finanzmanagement und einen aktiven Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Unter anderem werden als derivative Finanzinstrumente Zins-Swaps eingesetzt.

Die SGB-AG ist in die konzernweite Risikosteuerung der LBBW Immobilien integriert. Der LBBW Immobilien-Konzern ist darüber hinaus in die konzernweite Risikosteuerung des LBBW-Konzerns einbezogen.

Die Interne Revision der LBBW Immobilien überwacht die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems.

#### a) Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und gegebenenfalls nicht verlängert werden können. Dafür gibt es derzeit keine Anzeichen.

Die SGB-AG und ihre Tochtergesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die Liquidität der SGB-AG ist damit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme der SGB-AG und deren Tochtergesellschaften von den jeweils operativ zuständigen Einheiten der BW-Immobilien GmbH regelmäßig überwacht und aktualisiert.

#### b) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich auf die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate aus. Die Zinsbindungen und Fristigkeit der Kapitalaufnahmen sowie Prolongationen des bestehenden Darlehensbestandes werden grundsätzlich an den geplanten Objekterfordernissen ausgerichtet. Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten in der SGB-AG ist festverzinslich und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten. Die SGB-AG wandelt Zinsänderungsrisiken durch einen gezielten Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Payer-Swaps oder Caps) in festverzinsliche Darlehensverbindlichkeiten um. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Kreditinstituten mit hoher Bonität abgeschlossen, um das Ausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

Dabei erfolgen ein monatliches Derivate-Reporting und eine regelmäßige Bewertung der Zinspositionen des bestehenden Konzern-Darlehensbestandes.

#### c) Kreditrisiko

Die SGB-AG ist im operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch Mietermix und Mieterbonität minimiert. Die Außenstände werden monatlich überwacht. Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst.

Das maximale Risiko aus Forderungen und der Gewährung von Darlehen für die SGB-AG entspricht den zum Stichtag ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten (brutto), vergleiche Kapitel 7.3.

Zinserträge auf wertberichtigte Forderungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Sicherheiten für die finanziellen Vermögenswerte werden nicht gehalten. Zum Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, die als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gestellt wurden, vergleiche Kapitel 8.2.

## 11.2 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente lassen sich wie folgt kategorisieren:

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2012	Fair Value zum 31.12.2012	Buchwert zum 31.12.2011	Fair Value zum 31.12.2011
		T€	T€	T€	T€
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Zu fortgeführten AK bewertet					
Darlehen und Forderungen	LaR	13.621	13.621	10.925	10.925
Forderungen aus Vermietung		862	862	352	352
Forderungen gegen nahe- stehende Unternehmen		12.601	12.601	10.167	10.167
Sonstige Vermögenswerte		30	30	316	316
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente		128	128	90	90
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Zum Fair Value bewertet					
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	Afvtpl	443	443	453	453
Zu fortgeführten AK bewertet					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	33.240	36.484	30.599	34.598
Verbindlichkeiten aus Vermietung		24.083	27.327	25.021	29.020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		93	93	87	87
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen		10	10	19	19
Sonstige Verbindlichkeiten		8.759	8.759	4.807	4.807
Sonstige Verbindlichkeiten		296	296	664	664

Afvtpl at Fair Value through profit or loss  
LaR Loans and Receivables  
FLAC Financial Liabilities At Cost

Bei den zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumenten handelt es sich um Derivate, die zur Sicherung der Darlehen abgeschlossen wurden. Für die Ermittlung des Fair Value der Derivate verweisen wir auf Kapitel 8.4 „Derivative Finanzinstrumente“. Die übrigen Finanzinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Ermittlung der Marktwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird anhand diskontierter Mittelabflüsse auf Basis der Zinsstrukturkurve vom 31. Dezember 2012 vorgenommen. Die Zinsstrukturkurve enthält die am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze für entsprechende Restlaufzeiten/Tilgungsstrukturen unter Zugrundelegung von zugänglichen Marktinformationen. Diese Vorgehensweise erfolgt in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen. Bei variabel verzinslichen Darlehen, deren Preis häufig neu festgesetzt wird und bei denen keine bedeutenden Veränderungen des Kreditrisikos vorliegen, entspricht der Fair Value dem Buchwert.

Die für die Bewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte entfallen wie folgt auf die Hierarchiestufen:

	Notierte Preise auf aktiven Märkten Stufe 1	Bewertungsmethode - auf Basis extern beobachtbarer Parameter Stufe 2	Bewertungsmethode - auf Basis nicht extern beobachtbarer Parameter Stufe 3
	T€	T€	T€
<b>31.12.2012</b>			
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	0	-443	0
<b>31.12.2011</b>			
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	0	-453	0

Undiskontierte Zahlungsströme zum 31.12.2012:

	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€
<b>Finanzschulden</b>	959	5.761	17.363
<b>Derivate</b>	0	443	0
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	10	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	4.903	2.000	1.855
Sonstige Verbindlichkeiten	119	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.084</b>	<b>8.204</b>	<b>19.218</b>

Undiskontierte Zahlungsströme zum 31.12.2011:

	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€
<b>Finanzschulden</b>	938	6.228	17.855
<b>Derivate</b>	0	453	0
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	19	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.645	1.000	2.163
Sonstige Verbindlichkeiten	40	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.729</b>	<b>7.681</b>	<b>20.018</b>

## 12. Sonstige Erläuterungen

### 12.1 Haftungsverhältnisse und Eventualschulden

Die SGB-AG haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder bei der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Bei der SGB-AG liegen zurzeit keine Anhaltspunkte einer möglichen Inanspruchnahme vor.

### 12.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben der gesamtschuldnerischen Haftung aus Pensionsverpflichtungen bestehen für die SGB-AG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit der LBBW Immobilien in Höhe von T€ 61 (Vorjahr: T€ 67), mit der LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 19 (Vorjahr: T€ 80) und der BW-Immobilien GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 537 (Vorjahr: T€ 539).

### 12.3 Geschäftssegmente nach IFRS 8

IFRS 8 sieht für die Segmentberichterstattung die verpflichtende Anwendung des so genannten „Management Approach“ vor. Demnach erfolgen die Segmentgliederung und die Darstellung der Angaben auf der Grundlage, die von der obersten Managementebene intern für die Beurteilung der Segmentleistung und zum Zwecke der Ressourcenallokation genutzt wird.

Eine gesonderte Segmentberichterstattung wird gemäß IFRS 8 nicht vorgenommen, da die SGB-AG nur im Segment Asset Management Gewerbe tätig ist. Eine weitere Untergliederung des Segments findet innerhalb der SGB-AG nicht statt.

Die SGB-AG erzielt ihre Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung der Immobilienbestände für eine Vielzahl von Mietern. Die Immobilien befinden sich ausschließlich im Inland, in Stuttgart.

### 12.4 Kapitalmanagement

Die SGB-AG ist aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der LBBW Immobilien grundsätzlich keinen eigenen Eigenkapitalrisiken ausgesetzt; sie steuert ihr Kapital nicht aktiv. Die SGB-AG hat ihre Gewinne an das Mutterunternehmen LBBW Immobilien abzuführen; anfallende Verluste sind von dieser auszugleichen. Die den konzernfremden Anteilseignern zustehende Garantiedividende wird von der LBBW Immobilien beglichen. Die Veränderungen des Eigenkapitals der SGB-AG Gruppe, die im Wesentlichen auf thesaurierten Ergebnissen der Tochtergesellschaften beruhen, sind zu vernachlässigen. Insofern sind rechnerische Veränderungen der Eigenkapitalquote auf Veränderungen der Bilanzsumme zurückzuführen.

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung in %
Eigenkapital in T€	111.791	110.118	1,52
Bilanzsumme in T€	165.610	161.191	2,74
Eigenkapitalquote in %	67,5	68,3	-0,8

### 12.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2012 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Konzerns erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

### 12.6 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen werden der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie deren nahe Familienangehörige angesehen. Nahestehende Unternehmen sind die LHI Beteiligungsverwaltung GmbH als Gesellschafter der SGB-Hotel-Verwaltung GmbH sowie die Tochtergesellschaften und die assoziierten Unternehmen der SGB-AG, der LBBW Immobilien Management GmbH, der LBBW Immobilien-Holding GmbH und der Landesbank Baden-Württemberg als oberstes Mutterunternehmen.

## Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen:

	Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates	Anteilseigner (unmittelbar)	Anteilseigner (mittelbar)	Assoziierte Unternehmen	Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva / Passiva</b>					
<b>Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen</b>					
31.12.2012	0	12.601	0	0	0
31.12.2011	0	10.167	0	0	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>					
31.12.2012	0	0	81	0	0
31.12.2011	0	0	30	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					
31.12.2012	0	0	24.083	0	0
31.12.2011	0	0	25.021	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen</b>					
31.12.2012	0	8.759	0	0	0
31.12.2011	0	4.806	0	0	0
<b>Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten</b>					
31.12.2012	0	0	443	0	0
31.12.2011	0	0	453	0	0
<b>GuV</b>					
<b>Bewirtschaftungsergebnis – Umsatzerlöse</b>					
2012	0	0	0	0	1.166
2011	0	7	4	0	1.210
<b>Bewirtschaftungsergebnis – betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen</b>					
2012	0	-8	0	0	-558
2011	0	0	0	0	-628
<b>Sonstiges betriebliches Ergebnis – sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
2012	0	0	0	-6	0
2011	0	0	0	-6	0
<b>Finanzerträge</b>					
2012	0	58	9	0	0
2011	0	107	0	0	0
<b>Finanzaufwendungen</b>					
2012	0	-227	-1.242	0	0
2011	0	-134	-1.336	0	0
<b>Personalaufwand</b>					
2012	-37	0	0	0	0
2011	-32	0	0	0	0
<b>Sach- und Verwaltungsaufwand</b>					
2012	-8	-61	-4	0	0
2011	-8	-64	-4	0	0

Die Vergütungen an die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates umfassen ausschließlich kurzfristige fällige Leistungen, siehe ebenso Kapitel 12.8.

#### **12.7 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer**

Der Konzern beschäftigt keine Arbeitnehmer.

#### **12.8 Vergütung für die Organe der Muttergesellschaft**

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes der SGB-AG betragen im Berichtszeitraum T€ 37 (T€ 32).

Die Bezüge der Aufsichtsräte der SGB-AG betragen T€ 8 (Vorjahr: T€ 8).

#### **12.9 Erklärung Corporate Governance für Schlossgartenbau-AG**

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung (Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex) abgegeben und den Aktionären auf ihrer Homepage zugänglich gemacht ([www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de) >> Schlossgartenbau-AG >> Entsprechenserklärung).

#### **12.10 Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung**

##### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Achim Kern, Renningen

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Mitglied 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

Bruno Möws, Stuttgart

Mitglied des Aufsichtsrats

Mitglied der Geschäftsführung der Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft

für Wohnungs- und Städtebau mbH

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft übten im Berichtsjahr folgende Mandate an anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz AktG aus:

Achim Kern

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Dieter Hildebrand

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Bruno Möws

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

**Vorstand**

Wolfgang Eitel, Remseck  
Jurist (Assessor)  
Kaufmännisches Ressort

Steffen Wurst, Stuttgart  
Immobilienökonom (ebs)  
Operatives Ressort

**12.11 Anteilsbesitzliste der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft**

Stand: 31.12.2012

Lfd. Nr.	Name/Ort	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis
		in%	T€	T€
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>				
<b>1. Voll konsolidierte Tochterunternehmen</b>				
1	Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	18.549	6.015
2	Schlossgartenbau Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart	100,00	12	1
3	SG Management GmbH, Stuttgart	100,00	7.638	-126
4	SGB-Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	-1.262	-97
<b>2. At equity bewertete assoziierte Unternehmen</b>				
5	SGB-Hotel-Verwaltung GmbH, Stuttgart	50,00	-4	-7

Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis beruhen auf den zuletzt festgestellten bzw. von der Geschäftsführung/dem Vorstand unterschriebenen Jahresabschlüssen.

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.


Stuttgart, den 18. März 2013

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst  
Immobilienökonom (ebs)