



Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

# Geschäftsbericht 2018

# Inhalt

- 3 Organe
- 5 Kennzahlen 2014-2018
- 6 Lagebericht
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Entwicklung der Gesellschaft
- 13 Grundbesitz
- 14 Bilanz
- 17 Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 Anhang
- 26 Bestätigungsvermerk

# 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



TOURIST INFO

ny name is

TOURIST INFORMATION

in Stuttgart VVS · m-Punkt · City Tours · Tickets · Infos · Hotels Stuttgart Informa

Stuttgart Information

Königstraße 1 A/B

# Kennzahlen

von 2014 bis 2018					
	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€	38.384	38.565	37.547	31.954	35.047
Eigenkapital in T€	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592
Eigenkapitalquote	17,2%	17,1%	17,6%	20,6%	18,8%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (ab 2015 inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	5.760	6.454	6.183	6.003	6.723
Ergebnis vor Steuern in T€	5.726	4.892	6.961	4.762	5.442
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	4,1%	1,9%	1,2%	0,9%	1,4%
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

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft wächst in diesem Jahr langsamer als erwartet. Die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2019) rechnet mit einem Wachstum von 1 %. Im vergangenen Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft noch um 1,5 % gewachsen.

Besonders positiv zeigt sich die wirtschaftliche Lage am Arbeitsmarkt. Mit 5,2 % hat die Arbeitslosenquote bereits im Jahr 2018 den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In diesem Jahr wird sie voraussichtlich weiter sinken – auf 4,9 %.

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist gut, allerdings dämpfen außenwirtschaftliche Risiken den Aufwärtstrend. Weltweite Handelskonflikte und die Unsicherheiten des Brexit haben dazu geführt, dass auch die deutsche Wirtschaft in unruhigeres Fahrwasser geraten ist.

### Immobilienmarkt

Einen Flächenumsatz von rund 218.000 m<sup>2</sup> meldet Ulrich Nestel von E&G Real Estate für den Stuttgarter Büromarkt. Das Jahresergebnis lag damit rund 19 % unter dem Vorjahresergebnis von 270.000 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen sind die niedrigen Umsätze im Wesentlichen auf das geringe Angebot an verfügbaren Flächen, das bereits seit Jahren nicht mehr ausreicht, die enorme Nachfrage zu befriedigen.

Fehlende Neubauf Flächen und dadurch bedingt wenige Mietpreisabschlüsse im hochpreisigen Segment führen 2018 zu einem Rückgang der Spitzenmiete von € 24,30 auf € 23,00. Damit bewegt sie sich wieder auf dem Niveau von 2016. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa € 13,90 und stieg damit im Vergleich zu 2016 um 1,4 % leicht an.

Zum Jahresende lag die Leerstandsquote bei rund 2,3 % (Ralf Spieth, Colliers International). Bei einem Flächensumbestand von 7,95 Mio. m<sup>2</sup> entsprach dies rund 185.400 m<sup>2</sup> und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von etwa 12 %. Aufgrund der hohen Vermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird.

### Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft – in Abwicklung –, 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. Die LBBW Immobilien Management GmbH hält 92,68 % unseres Aktienbestands. 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 übertragen. 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€ 32.507 (Vorjahr: T€ 32.026). Die Erhöhung resultiert aus einer Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH, Stuttgart. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 31.487 (Vorjahr: T€ 31.671) 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 Gesamtmietfläche von rund 25.400 m<sup>2</sup> ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 25.400 m<sup>2</sup> ohne Tiefgaragenstellplätze). Die Leerstandsquote in Euro lag zum Bilanzstichtag bei 4,1 % (Vorjahr: 1,9%). Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten“ ist zu 100% verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m<sup>2</sup>.

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 5.726 (Vorjahr: T€ 4.892). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH zum 31. Dezember 2018 betragen T€ 5.760 (Vorjahr: T€ 6.454). Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft liegt damit um rund € 1,4 Mio. über dem Planergebnis, was im Wesentlichen bedingt ist durch die Zuschreibung auf die Anteile an der SG Management GmbH, Stuttgart, sowie geringeren Zinsaufwendungen im Vergleich zur Planung.

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 10.012 (Vorjahr: T€ 9.324).

Aufgrund des seit 2004 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 Risikomanage-

ments 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 Zinsicherungsinstrumente 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

Wie bereits in den Vorjahren konnte auch 2018 ein erheblicher Nachfrageüberhang nach Büroflächen in Stuttgart verzeichnet werden. Wegen der hohen Vermietungsquoten bei Neubausprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist auch für das Jahr 2019 mit einer verhaltenen Anmietungsaktivität zu rechnen, während das Mietpreisniveau hoch bleiben wird (Marktbericht Stuttgart, Colliers International).

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat mit notariellem Vertrag im Dezember 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31.1.2019 durch ihre Tochtergesellschaft Schlossgartenbau Objekt-GmbH von der Landesbank Baden-Württemberg das Erbbaurecht (Gebäude) Königstraße 3 erworben. Somit sind alle Grundstücke und Erbbaurechte in einer Hand, sodass die Möglichkeit einer Projektentwicklung und Neuordnung des Areals Königstraße 1-3 und Schillerstraße 23 weiter untersucht werden kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich. Wir bewegen uns in einem stabilen Marktumfeld. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2019 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 6,4 Mio. €. Für das Jahr 2020 prognostizieren wir für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 6,7 Mio. €.

Die Mittelfristplanung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass bestehende Leerstände zukünftig sukzessive abgebaut werden.

Stuttgart, den 28. Februar 2019

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm





Königstraße 1B, Kamps

# Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2018 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 24. April 2018 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2017 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2017 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 25. Juni 2018, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen.

In der Sitzung am 3. Dezember 2018 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2018 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2019–2023 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

Am 05./10. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren zugestimmt, das Erbbaurecht „Objekt Büro- und Geschäftshaus Königstraße 3“ in Stuttgart von der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) durch die Schlossgartenbau Objekt-GmbH zu erwerben und einen Mietvertrag mit der LBBW abzuschließen.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand**

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

Am 7./11. Juni 2018 hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen, den Vertrag von Herrn Wolfgang Eitel um 1 Jahr zu verlängern.

### Jahresabschluss 2018

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2018 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2018 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2018 sowie für den Lagebericht erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der SAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 30. April 2019 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 Gewinnverwendungs-vorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der SAG für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 30. April 2019

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Entwicklung der Gesellschaft

<b>Gründung</b>	3. Oktober 1921	
<b>Tätigkeit</b>	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.	
<b>Entwicklung der Gesellschaft</b>	1921	Erwerb des Marstallgebäudes mit einer Grundfläche von 16.460 m <sup>2</sup> .
	1923	Die Front des Marstallgebäudes in Richtung Königstraße wird zu Läden umgebaut.
	1925	Eröffnung des Hotel am Schlossgarten.
	1958	Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 1C mit der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH, Frankfurt/Main, über eine Fläche von 3.793 m <sup>2</sup> .
	1959	Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 3 mit der Landesgirokasse (Rechtsnachfolger: Landesbank Baden-Württemberg) über eine Fläche von 4.581 m <sup>2</sup> .
	1960	Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Schillerstraße 23 mit der Allianz Lebensversicherung AG über eine Fläche von 1.961 m <sup>2</sup> (Derzeitiger Erbbaurechtsnehmer: SG Management GmbH).
	1961	Errichtung des Geschäftshauses Königstraße 1A/B.
	1990	Erwerb des Geschäftshauses Neue Brücke 8.
	2000	Aufstockung und Fassadenneugestaltung des Gebäudes Königstraße 1.
	2004	Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
	2005	Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.
	2006	Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 1C.
	2008	Erwerb des Erbbaurechts Schillerstraße 23 (SG Management GmbH).
	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.
	2019	Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 3.
<b>Eigenkapital</b>	Grundkapital € 5.460.000,00 Es ist eingeteilt in 210.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.	
<b>Aktionäre</b>	Am Grundkapital der Schlossgartenbau-AG von € 5.460.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2018):	
	LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	92,68%
	Andere	7,32%

# Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	Grundfläche	Mietfläche	Baujahr
<b>Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH:</b>			
Königstraße 1 A/B, „Schlossgartenbau“, Laden- und Bürogebäude und Tiefgarage mit 257 Stellplätzen	6.125 m <sup>2</sup>	15.467 m <sup>2</sup>	1961
Königstraße 1C	3.793 m <sup>2</sup>	12.338 m <sup>2</sup>	1961
Königstraße 3	4.581 m <sup>2</sup>	18.321 m <sup>2</sup>	1968
Neue Brücke 8, Laden- und Bürogebäude	437 m <sup>2</sup>	1.715 m <sup>2</sup>	1962
	<b>14.936 m<sup>2</sup></b>	<b>47.841 m<sup>2</sup></b>	
<b>Im Eigentum der SG Management GmbH:</b>			
Schillerstraße 23	1.961 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>	1961
<b>Flächen insgesamt</b>	<b>16.897 m<sup>2</sup></b>	<b>55.341 m<sup>2</sup></b>	

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Passiva			
	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.460.000,00	5.460
<b>II. Kapitalrücklage</b>		138.000,00	138
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		409
2. Andere Gewinnrücklagen	580.000,00		580
		989.000,00	
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		5.415,30	5
		6.592.415,30	6.592
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	184.466,00		185
2. Sonstige Rückstellungen	119.550,00		117
		304.016,00	302
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten für Lieferungen und Leistungen	1.520,82		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.455.902,90		31.642
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0 (Vorjahr T€ 0)	30.019,89		29
		31.487.443,61	31.671
		<b>38.383.874,91</b>	<b>38.565</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.





# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018			
	2018		2017
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		511.888,33	1.930
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	157.185,85		155
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 11.368,41 (Vorjahr T€ 7)	16.803,19		13
		173.989,04	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		154.049,52	1.358
4. Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 9.600,00 (Vorjahr T€ 9)		9.600,00	9
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 216.586,35 (Vorjahr T€ 1.963) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 11.322,00 (T€ 11)		227.908,35	1.975
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.760.312,55	6.454
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		74.438,56	72
8. Ergebnis nach Steuern		5.651.415,41	4.820
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		5.651.415,41	4.820
10. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		0,00	0
11. Gewinnvortrag		5.415,30	5
12. Bilanzgewinn		<b>5.415,30</b>	<b>5</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2018

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 59, im Folgenden Schlossgartenbau-AG genannt), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind 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 2018 G (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-Jahres-Durchschnittszinssatz angewandt. Der prognostizierte Zinssatz betrug 3,21% (im Vorjahr betrug der Rechnungszins 3,68%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25% (1,25%) p. a. zugrunde.

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 aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2018 ist auf Seite 20 ersichtlich.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen wurde in Anwendung des § 253 Abs. 5 HGB eine Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 481 (T€ 725) vorgenommen.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.760 (T€ 6.474) beinhalten Forderungen gegen Tochterunternehmen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 17 (T€ 15) 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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 10 (T€ 10).

### 6. Verbindlichkeiten

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

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. 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€ 5.760 (T€ 6.454).

### 2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 5.651 (Vorjahr: T€ 4.820).

## 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 – in Abwicklung –, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 2.773 (T€ 2.638).

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 Organshaft 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 31.12.2018 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 92,68% 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  
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 31.12.2018 T€	Ergebnis 2018 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	94,00%	13.308	48
SGB-Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	-1.566	0
SGB-Hotel-Verwaltung GmbH, Stuttgart	50,00%	39	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 2018, 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 Landesbank 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 28. Februar 2019

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm



**BOSCH**  
Technik fürs Leben

TOURIST INFORMATION  
Königstraße

STUTTGART

TOURIST INFORMATION

# Anlagespiegel

Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>					
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
	<b>42.956.269,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.956.269,15</b>



Königstraße 1A, Stuttgart Marketing, i-Punkt

Abschreibung						Buchwerte	
Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€
10.930.279,23	0,00	0,00	0,00	480.874,33	10.449.404,90	32.494.364,25	32.013.489,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
<b>10.930.279,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>480.874,33</b>	<b>10.449.404,90</b>	<b>32.506.864,25</b>	<b>32.025.989,92</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten

# Verbindlichkeitspiegel

	2018				
	Bilanzausweis 31.12.2018	2019	2020-2023	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.520,82	1.520,82	0,00	0,00	1.520,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	31.455.902,90	31.455.902,90	0,00	0,00	31.455.902,90
3. Sonstige Verbindlichkeiten	30.019,89	30.019,89	0,00	0,00	30.019,89
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.487.443,61</b>	<b>31.487.443,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.487.443,61</b>
<b>Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB</b>	<b>31.12.2018</b>	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.520,82	0,00	0,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	31.455.902,90	31.455.902,90	31.455.902,90		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	30.019,89	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.487.443,61</b>	<b>31.455.902,90</b>	<b>31.455.902,90</b>		

zu 2.: LBBW Immobilien Managment GmbH, Stuttgart



Königstraße 1A, Notare Krzywon, Ohnleiter, Hillebrand



2017				
Bilanzausweis				Summe
31.12.2017	2018	2019-2022	Rest	
€	€	€	€	€
347,09	347,09	0,00	0,00	347,09
31.642.234,56	31.642.234,56	0,00	0,00	31.642.234,56
28.615,89	28.615,89	0,00	0,00	28.615,89
<b>31.671.197,54</b>	<b>31.671.197,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.671.197,54</b>
31.12.2017	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
347,09	0,00	0,00		
31.642.234,56	31.642.234,56	31.642.234,56		
28.615,89	0,00	0,00		
<b>31.671.197,54</b>	<b>31.642.234,56</b>	<b>31.642.234,56</b>		

zu 2.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten

# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

### Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt

sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

#### **Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.**

##### **Darüber hinaus**

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

Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 28. Februar 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werling  
Wirtschaftsprüfer

Sturm  
Wirtschaftsprüfer

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](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)