

Konzernanhang

55	1. Allgemeine Informationen
55	2. Grundlage der Abschlusserstellung
60	3. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis
61	4. Fremdwährungsumrechnung
61	5. Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
66	6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
71	7. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
74	8. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
78	9. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
78	10. Operate-Leasing
79	11. Finanzrisikomanagement
82	12. 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“ oder der „Konzern“ genannt, ist ein Unternehmen im Konzernverbund der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und 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 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 2013 aufgestellt.

Die Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Schlossgartenbau-AG erfolgt durch den Vorstand nach Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat am 10. April 2014.

Der Vorstand hat am 14. März 2014 den Konzernabschluss zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

2. Grundlage der Abschlusserstellung

2.1 Gesetzliche Vorschriften

Die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 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 angewendet. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, soweit nicht nachfolgend dargestellt, ergaben sich nicht.

Es werden keine neuen Standards freiwillig vorzeitig angewendet.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2013 waren folgende durch das IASB überarbeitete oder neu herausgegebene Standards und Interpretationen verpflichtend anzuwenden:

- Änderung von IFRS 1 – Ausgeprägte Hochinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender
- Änderung von IFRS 1 – Darlehen der öffentlichen Hand
- Änderung von IFRS 7 – Angaben: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

- IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- Änderung von IAS 1 – Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses
- Änderung von IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte
- Änderung von IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)
- Verbesserungen der IFRS (2009 – 2011)
- IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebauwerks

Die Anwendung der überarbeiteten und neu herausgegebenen Standards wird nachfolgend näher erläutert:

- **Änderung von IFRS 1 – Ausgeprägte Hochinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender**
Mit der Änderung wurde der bislang verwendete Verweis auf einen festen Umstellungszeitpunkt durch eine allgemeine Formulierung ersetzt. Weiterhin geben die Änderungen Anwendungsleitlinien hinsichtlich einer IFRS-konformen Darstellung im Falle einer ausgeprägten Hochinflation der funktionalen Währung. Da die SGB-AG kein Erstanwender ist, ist diese Änderung ohne Relevanz.
- **Änderung von IFRS 1 – Darlehen der öffentlichen Hand**
Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass öffentliche Darlehen mit einem unter dem Marktniveau liegenden Zinssatz von der grundsätzlich retrospektiven Anwendung beim Übergang auf IFRS ausgenommen sind. Da die SGB-AG kein Erstanwender ist, ist diese Änderung ohne Relevanz.
- **Änderung von IFRS 7 – Angaben: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden**
Die Änderung erweitert retrospektiv die Angabepflichten zu Aufrechnungsmöglichkeiten von Finanzinstrumenten und den zugrunde liegenden Vereinbarungen. Aus den Änderungen ergeben sich im vorliegenden Konzernabschluss keine Auswirkungen.
- **IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**
Der Standard legt Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) 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. Die zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Bewertungsverfahren haben die Verwendung von relevanten beobachtbaren Eingangsparametern zu maximieren und die Verwendung von nicht beobachtbaren Eingangsparametern zu minimieren.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 13 war der Konzernanhang um zusätzliche Angaben zu ergänzen. Hinsichtlich der Bewertungsmethoden ergaben sich für die SGB-AG keine Auswirkungen.
- **Änderung von IAS 1 – Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses**
Die Änderung führt zu einer geänderten Darstellung des sonstigen Ergebnisses als Bestandteil der Gesamtergebnisrechnung des Konzerns. In zukünftigen Perioden potenziell erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedernde Bestandteile des sonstigen Ergebnisses (sog. Recycling) sind separat von Bestandteilen darzustellen, die nicht umgliedert werden. 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**
Mit der Änderung des IAS 12 wird für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung der latenten Steuern durch Veräußerung erfolgt. Bei den nicht-abnutzbaren Sachanlagen, die nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Aus dieser Änderung resultieren keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.
- **Änderung von IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)**
Aus der umfassenden Überarbeitung des Standards ergeben sich neben zusätzlichen Angabepflichten auch Änderungen bei der Bilanzierung leistungsorientierter Pensionsverpflichtungen. Bislang bestehende Wahlrechte bezüglich der Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste entfallen. Es hat eine sofortige Erfassung im erfolgsneutralen sonstigen

Ergebnis zu erfolgen. Weiterhin wird das Konzept des erwarteten Ertrags aus Planvermögen durch die Ermittlung der Nettozinsen auf die Nettoschuld (bzw. Nettovermögenswert) aus leistungsorientierten Versorgungsplänen ersetzt. Die Abzinsung erfolgt hierbei mit dem Diskontierungssatz, der der Bewertung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung zugrunde liegt. Die Änderungen von IAS 19 werden retrospektiv angewendet und haben bei der SGB-AG keine Auswirkungen.

■ Verbesserungen der IFRS (2009 – 2011)

Die Verbesserungen stellen einen vierten Sammelstandard zu Änderungen an bestehenden Standards dar. Sie umfassen sowohl Änderungen mit Auswirkung auf die Bilanzierung als auch terminologische und redaktionelle Korrekturen. Für die SGB-AG ergeben sich hieraus keine Auswirkungen.

■ IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebauwerks

IFRIC 20 konkretisiert die Bilanzierung von Abraumkosten bei der Förderung von Erz- und Mineralvorkommen während der Produktionsphase einer Tagebauminerale. Für die SGB-AG ergeben sich hieraus keine Auswirkungen.

Die folgenden Standards sind für Perioden nach dem 31. Dezember 2013 oder später verpflichtend anzuwenden:

Standard	Bezeichnung	vom IASB veröffentlicht	Zeitlicher Anwendungsbereich
EU-Endorsement erfolgt			
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Mai 11	01.01.2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	Mai 11	01.01.2014
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	Mai 11	01.01.2014
Änderungen von IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12	Übergangsregelungen	Jun 12	01.01.2014
IAS 27	Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)	Mai 11	01.01.2014
Änderung von IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27	Einbeziehung von Investmentgesellschaften	Okt 12	01.01.2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)	Mai 11	01.01.2014
Änderung von IAS 32	Darstellung: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	Dez 11	01.01.2014
Änderung von IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten	Mai 13	01.01.2014
Änderung von IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	Jun 13	01.01.2014
EU-Endorsement nicht erfolgt *			
IFRS 9 (inkl. nachfolgender Änderungen von IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39)	Finanzinstrumente	Nov 09/Okt 10/ Dez 11/Nov 13	offen
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	Jan 14	01.01.2016
Änderung von IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	Nov 13	01.07.2014
Verbesserungen der IFRS	Verbesserungen der IFRS (2010–2012)	Dez 13	01.07.2014
Verbesserungen der IFRS	Verbesserungen der IFRS (2011–2013)	Dez 13	01.07.2014
IFRIC 21	Gebühren	Mai 13	01.01.2014

* 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 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

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. Die Anwendung des neuen Standards wird keine Auswirkungen auf den Kreis der konsolidierten Unternehmen der SGB-AG haben.

IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen

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. Aufgrund der Abschaffung des Methodenwahlrechts ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns, da der Konzern nicht an Gemeinschaftsunternehmen beteiligt ist.

IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

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, nicht konsolidierte Unternehmen. Da der neue Standard neben den bereits bestehenden Erläuterungspflichten neue Angabepflichten formuliert, werden die Angaben zu diesem Unternehmenskreis künftig umfassender sein.

Änderung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – Übergangsregelungen

Die Änderung betrifft Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung der Standards. Eine Beurteilung nach den neuen Vorschriften ist demnach zu Beginn der Periode der erstmaligen Anwendung und nicht bereits zu Beginn der Vergleichsperiode vorzunehmen. Zudem sind für die Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen keine Vergleichsangaben zu machen. Aus der Änderung ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen für den Konzernabschluss der SGB-AG.

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

Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde der Regelungsbereich von IAS 28 bezüglich der Anwendung der Equity-Methode – neben den assoziierten Unternehmen – auf Gemeinschaftsunternehmen ausgeweitet. Bezüglich der Auswirkungen verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum IFRS 11.

Änderung von IAS 32 – Darstellung: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Mit der Änderung werden die bestehenden Anwendungsleitlinien zur Saldierung von Finanzinstrumenten konkretisiert. Die grundlegenden Regelungen zur Saldierung von Finanzinstrumenten werden jedoch beibehalten. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der SGB-AG haben.

Änderung von IAS 36 – Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten

Die Änderung betrifft die Angabe von Informationen hinsichtlich der Bemessung des erzielbaren Betrags von wertgeminderten Vermögenswerten, sofern dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten beruht. Die Änderung wird im Falle einer nach IAS 36 vorzunehmenden Wertminderung in Einzelfällen im Konzernabschluss der SGB-AG zu zusätzlichen Angaben führen.

Änderung von IAS 39 – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

Aufgrund der Änderung gilt künftig eine bilanzielle Sicherungsbeziehung nicht als beendet – auch wenn ein Derivat formal ausgebucht wird – weil aufgrund von Novation ein Wechsel der Gegenpartei stattfindet. Die Änderung wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der SGB-AG haben.

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

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen werden mangels Relevanz keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- Änderung von IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 – Einbeziehung von Investmentgesellschaften
- IAS 27–Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011).

■ EU-Endorsement ausstehend

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2013 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 (inkl. nachfolgender Änderungen von IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39)

IFRS 9 enthält Vorschriften für Finanzinstrumente betreffend den Ansatz und die Bewertung, die Ausbuchung und die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der Standard wird im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Projektphasen ergänzt und soll letztlich IAS 39 vollständig ersetzen.

Gemäß den Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung in IFRS 9 sind finanzielle Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Hierfür sind sowohl die Geschäftsmodelle der Portfolios als auch die Merkmale der vertraglichen Zahlungsströme der einzelnen finanziellen Vermögenswerte zu betrachten. Für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten. Der Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts, der aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos resultiert, ist nach IFRS 9 in Abweichung zu IAS 39 erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

Im Vergleich zu IAS 39 ergeben sich bei der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen insbesondere Änderungen bei einem nun erweiterten Umfang qualifizierender Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente, geänderten Vorschriften zur Effektivitätsmessung sowie erweiterten Angabepflichten. Unternehmen haben das Wahlrecht, alternativ die bisherigen Regeln des IAS 39 zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen anzuwenden. Zudem besteht bei Anwendung der neuen Vorschriften des IFRS 9 die Möglichkeit, die Spezialregeln des IAS 39 betreffend Portfolio-Fair-Value-Hedges für Zinsrisiken zusätzlich anzuwenden.

Der Standard ist grundsätzlich retrospektiv anzuwenden. Beim Übergang entfällt die Verpflichtung zur Darstellung von angepassten Vorjahreszahlen. Nach IFRS 7 sind Anhangangaben zu den Effekten aus dem Übergang von IAS 39 auf IFRS 9 zu machen.

Das IASB hat am 20. Februar 2014 entschieden, den 1. Januar 2018 als verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt festzulegen. Vorbehaltlich der Übernahme im EU-Recht wird IFRS 9 ab diesem Zeitpunkt erstmalig angewendet. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung des IFRS 9 bzw. von Teilen des IFRS 9 ist möglich.

Der IASB beabsichtigt, IFRS 9 um neue Vorschriften für die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, auszuweiten. Daneben sollen begrenzte Änderungen an den Vorschriften in Bezug auf Klassifizierung und Bewertung vorgenommen werden. Nach Abschluss dieser Projekte soll ein verpflichtender Zeitpunkt des Inkrafttretens festgelegt werden. Die Analyse über die Auswirkungen des IFRS 9 auf künftige Konzernabschlüsse kann erst nach Veröffentlichung eines finalen Standards abgeschlossen werden.

Änderung von IAS 19 – Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge

Mit der Änderung ergibt sich eine Erleichterung für die Erfassung von Beiträgen von Arbeitnehmern oder Dritten zu einem Pensionsplan. Den Unternehmen ist es nun gestattet, solche Beiträge in der Periode als Reduktion des laufenden Dienstzeitaufwands zu erfassen, in der die zugehörige Arbeitsleistung erbracht wurde, sofern die Beiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind. Die Änderung wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der SGB-AG haben.

Verbesserungen der IFRS (2010 – 2012)

Die Verbesserungen stellen einen fünften Sammelstandard zu Änderungen an bestehenden Standards dar. Sie umfassen sowohl Änderungen mit Auswirkung auf die Bilanzierung als auch terminologische und redaktionelle Korrekturen. Mögliche Auswirkungen für die SGB-AG werden derzeit untersucht.

Verbesserungen der IFRS (2011 – 2013)

Die Verbesserungen stellen einen sechsten Sammelstandard zu Änderungen an bestehenden Standards dar. Sie umfassen sowohl Änderungen mit Auswirkung auf die Bilanzierung als auch terminologische und redaktionelle Korrekturen. Mögliche Auswirkungen für die SGB-AG werden derzeit untersucht.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen werden mangels Relevanz keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten
- IFRIC 21 – Gebühren

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.

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 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 Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und andere Leistungszusagen.

Zu den Sensitivitätsanalysen verweisen wir auf Kapitel 7.1 und 8.3.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zu Grunde gelegten Annahmen und Schätzungen auszugehen, so dass aus gegenwärtiger Sicht keine wesentliche Anpassung der Buchwerte der angesetzten Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2014 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 Immobilien sowie Erbbaurechte, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Verkäufe aus diesem Bestand finden lediglich zur Bereinigung des Portfolios statt.

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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt keine Aktivierung von Fremdkapitalkosten.

IFRS 13 definiert den Fair Value als den Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. Die zur Ermittlung des Fair Value verwendeten Bewertungsverfahren haben die Verwendung von relevanten beobachtbaren Eingangsparametern zu maximieren und die Verwendung von nicht beobachtbaren Eingangsparametern zu minimieren. IFRS 13 legt eine Hierarchie für den Fair Value fest, welche die in die Bewertungsverfahren eingehenden Eingangsparameter in drei Stufen unterteilt.

Eingangsparameter der Stufe 1 sind die an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierten Preise, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann. Der Stufe 2 sind solche Eingangsparameter zugeordnet, die für den Vermögenswert oder die Schuld direkt oder indirekt beobachtbar sind, bei denen es sich jedoch nicht um notierte Preise gemäß Stufe 1 handelt. Für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Eingangsparameter fallen in die Stufe 3.

Für Zwecke der nach IFRS 13 zu machenden Angaben sind die zum Fair Value bewerteten Vermögenswerte und Schulden in Klassen einzuteilen. Die Bestimmung der Klassen hat sich dabei an Art, Merkmalen und Risiken der Vermögenswerte und Schulden sowie der Hierarchiestufe der Bewertung zum Fair Value zu orientieren. Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden folgende Klassen gebildet:

- Hotels
- Übrige Gewerbeimmobilien

Änderungen des Fair Values werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen 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 der Fair Values der Immobilien sind die Marktlage und die Marktbedingungen am Abschlussstichtag zu berücksichtigen. Die Fair Values wurden wie im Vorjahr mit dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelt.

Als Bewertungsobjekt dient jeweils das Objekt als selbstständige, strategische Geschäftseinheit. Ein Objekt ist bewertungstechnisch ein Gebäude (ein Dach, eventuell mehrere Hauseingänge). Das Discounted Cashflow-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 der aktuellen Nutzung entspricht.

Die Bewertung der Gewerbeimmobilien mit einer gegenüber dem Vorjahr unveränderten Gesamtfläche von ca. 37.020 m² basiert im Berichtsjahr 2013 auf eigenen Wertermittlungen mit Hilfe eines Bewertungstools (Innosys Dynamic).

Aufgrund der dem Bewertungsverfahren zu Grunde liegenden Eingangsparameter sind Fair Values der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wie im Vorjahr vollumfänglich der Stufe 3 zuzuordnen. Eine Beurteilung, ob eine Ermittlung des Fair Value einzelner als Finanzinvestition gehaltener Immobilien auf Basis von Eingangsparametern der Stufe 1 oder Stufe 2 erfolgen kann und ob dementsprechend eine Umgliederung zwischen den Hierarchiestufen notwendig ist, erfolgt jeweils zum Geschäftsjahresende.

Für vier (Vorjahr: ein) ausgewählte Objekte des Gewerbeimmobilienbestandes wurden zum 31.12.2013 von den externen Gutachtern Jones Lang LaSalle, Frankfurt a.M., Bewertungen durchgeführt, die der eigenen Bewertung als Plausibilisierung gedient haben. Die Marktwerte dieser vier bebauten Grundstücke wurden jeweils aus dem Ertragswertverfahren nach den Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet. Ergänzend wurde jeweils eine Discounted Cashflow-Analyse erstellt. Damit die entsprechenden

Gutachten zum Zeitpunkt der Erstellung des Abschlusses vorliegen, wird für das jeweilige aktuelle Jahr jeweils im letzten Quartal durch das verantwortliche Management festgelegt, für welche Objekte externe Gutachten in Auftrag gegeben werden. Gemäß internen Vorgaben ist hierbei sicher zu stellen, dass für die wesentlichen Objekte wenigstens alle drei Jahre ein Wertgutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen erstellt wird.

Für die eigene Bewertung nach dem Discounted Cashflow-Verfahren wird für die Prognose der künftigen Einnahmen in einem Detailplanungszeitraum von zehn Jahren die vertraglich vereinbarte Sollmiete bzw. nach Vertragsablauf die objektspezifische Marktmiete zu Grunde gelegt.

Daneben lagen folgende Bewertungsparameter für die verschiedenen Klassen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugrunde:

	Hotels	Übrige Gewerbeimmobilien
Mietdynamisierung	1,5% - 1,6%	1,5% - 1,6%
Diskontierungssatz	7,3%	6,1% - 7,3%
Leerstand/Forderungsausfall nach der Vertragslaufzeit	voll vermietet	4% - 5%
Kosten Grundinstandhaltung	10,5 €/m ²	8 - 10,5 €/m ²
Verwaltungskosten (in % der Sollmiete)	1%	1% - 5%

Der Diskontierungszinssatz ergibt sich aus dem Kapitalisierungszinssatz zuzüglich eines prozentualen Risikoaufschlags. Der Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt Merkmale wie Objektqualität, Objekttyp sowie das aktuelle Marktumfeld. Die Verwaltungskosten sind abhängig von der Anzahl der Wirtschaftseinheiten auf Objektebene. Der Restwert für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum von jeweils zehn Jahren wird mittels Kapitalisierung einer ewigen Rente ermittelt.

Ein Anstieg der zu Grunde gelegten Marktmieten würde ceteris paribus zu einem Anstieg der Fair Values führen, während ein Rückgang der zu Grunde gelegten Marktmieten ceteris paribus zu einem Rückgang der Fair Values führen würde. Ein Anstieg der zu Grunde gelegten zukünftigen Ausgaben würde ceteris paribus zu einem Rückgang der Fair Values führen, während ein Rückgang der zu Grunde gelegten zukünftigen Ausgaben ceteris paribus zu einem Anstieg der Fair Values führen würde. Höhere Diskontierungszinssätze würden ceteris paribus zu niedrigeren Fair Values führen, während niedrigere Diskontierungssätze zu entsprechend höheren Fair Values führen würden.

Eine Änderung der Annahmen betreffend die erwartete Marktmiete führt im Allgemeinen zu einer gleichgerichteten Änderung des Abzinsungssatzes und zu einer gegenläufigen Änderung der Leerstandsrate und somit der Leerstandskosten.

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 13.81), 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. Die erwarteten Leistungen aus den Pensionszusagen werden in der Liquiditätsplanung des Konzerns berücksichtigt.

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 erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) für leistungsorientierte Pläne durch externe Versicherungsmathematiker. 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 aus der Neubewertung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen werden im Jahr ihres Entstehens erfolgsneutral 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 Erträge.

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, so dass 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.

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.

	2013	2012
	T€	T€
Bewirtschaftungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.652	6.231
Umsatzerlöse	9.027	9.382
Mieterlöse und sonstige Erträge	9.030	9.393
Erlösschmälerungen	-2	-11
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen	-2.376	-3.151
Nicht umlegbare Heiz- und Betriebskosten	-802	-607
Sonstiger Aufwand Hausbewirtschaftung	-9	-11
Instandhaltungskosten	-1.524	-2.465
Aufwand für Rückstellungen und Wertberichtigungen	-40	-69

Der Konzern hat vier Kunden, mit denen jeweils mindestens 10% der Umsatzerlöse des Konzerns erwirtschaftet werden. Mit diesen Kunden wurden T€ 1.294 (Vorjahr: T€ 1.568), T€ 1.265 (Vorjahr: T€ 1.248), T€ 1.159 (Vorjahr: T€ 1.158) bzw. T€ 1.046 (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.

	2013	2012
	T€	T€
Ergebnis aus Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	734	2.011
Davon Hotels	-571	332
Davon übrige Gewerbeimmobilien	1.305	1.679

6.3 Sonstiges betriebliches Ergebnis

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

	2013	2012
	T€	T€
Sonstiges betriebliches Ergebnis	45	5
Sonstige betriebliche Erträge	82	43
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	54	14
Sonstige übrige Erträge	28	30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37	-38
Sonstige übrige Aufwendungen	-37	-38

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€ -30) und Aufwendungen aus Haftungsvergütung i. H. v. T€ -7 (Vorjahr: T€ -7).

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.

	2013	2012
	T€	T€
Finanzerträge	180	67
Erträge aus Wertpapieren, Derivaten und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	156	9
Erträge aus Derivaten	156	9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25	58
Zinserträge nahestehende Unternehmen aus Cash-Pooling-Vereinbarungen	25	58

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€ -1.468 (Vorjahr: T€ -1.479) auf Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

	2013	2012
	T€	T€
Finanzaufwendungen	-1.478	-1.479
Aufwendungen aus Wertpapieren, Derivaten und Finanzanlagen	-2	0
Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	-2	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.476	-1.479
Sonstige Zinsaufwendungen	-1.203	-1.242
Zinsaufwand Gesellschafterdarlehen	-265	-227
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	-8	-10

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€ 3 (Vorjahr: T€ 6).

6.7 Personalaufwand

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

	2013	2012
	T€	T€
Personalaufwand	-51	-38
Löhne und Gehälter	-49	-37
Aufwendungen für Altersvorsorge	-2	-1

6.8 Sach- und Verwaltungsaufwand

Die Sach- und Verwaltungsaufwendungen enthalten die folgenden Posten:

	2013	2012
	T€	T€
Sach- und Verwaltungsaufwand	-462	-206
Kosten für den Geschäftsbericht	-34	-34
Prüfungs- und Beratungskosten	-61	-67
Aufsichtsrat und Regularien	-29	-30
Andere Aufwendungen für die Verwaltung	-261	-1
Aufwendungen für Geschäftsbesorgung LBBW Immobilien	-61	-61
Sonstige	-17	-13

Der Anstieg der Sach- und Verwaltungsaufwendungen in der Berichtsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, der Industriefabrik Aktiengesellschaft, Stuttgart, der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, sowie der SGB-AG, mit der die Aufteilung von bestehenden gesamtschuldnerischen Verpflichtungen dieser Gesellschaften angepasst wird.

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

	2013	2012
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen		
davon für die Vorjahre T€ -6	-38	-33
Bestätigungsleistungen		
davon für die Vorjahre T€ 0	-6	-6
Gesamt	-44	-39

6.9 Ertragsteuern

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

	2013	2012
	T€	T€
Laufender Ertragsteueraufwand	124	126
Ergebnis aus Ertragsteuern aus früheren Jahren	-6	-31
Ergebnis aus laufenden Ertragsteuern	118	95
Ergebnis aus latenten Ertragsteuern	121	328
Davon latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag wegen Veränderung temporärer Unterschiedsbeträge	160	385
Ertragsteuern	239	424

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

	2013	2012
	T€	T€
Konzernergebnis vor Steuern	5.622	6.598
Anzuwendender Steuersatz	30,34%	30,34%
Rechnerische Ertragsteuer	1.704	2.002
Steuereffekte:		
Aus abweichenden Steuersätzen bei erfolgswirksamen Steuerabgrenzungen	14	12
Aus im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	-3	-31
Aus Körperschaftsteuererhöhungen/-minderungen	124	124
Aus nicht abziehbaren Betriebsausgaben	1	1
Aus permanenten Steuereffekten	-14	0
Aus vorgenommenen Wertkorrekturen	19	-18
Aus gewerbsteuerlichen Hinzurechnungen/Kürzungen	-1.078	-1.088
Aus sonstigen Unterschieden	-528	-579
Ertragsteueraufwand	239	424

Der für die Überleitung anzuwendende Steuersatz ergibt sich zum einen aus dem in Deutschland zum Stichtag geltenden Körperschaftssteuersatz 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/Gewerbesteuer, die vom Organträger zu tragen ist.

Die latenten Steuern in der IAS 19-Rücklage haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3 geändert. Der Betrag wurde erfolgsneutral gebucht.

In der Schlossgartenbau-AG besteht ein Körperschaftsteuer-Guthaben in Höhe von T€ 180 (Vorjahr: T€ 220). Dieses ist zum Barwert angesetzt.

Aktive Steuerabgrenzungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten erfasst:

	2013	2012
	T€	T€
Aktivposten		
Finanzanlagen	13	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.264	1.259
Passivposten		
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	98	138
Rückstellungen	16	14
Steuerliche Verlustvorträge	659	617
Saldierung mit passiven latenten Steuern	0	0
Latente Steueransprüche	2.050	2.028

Passive Steuerabgrenzungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten erfasst:

	2013	2012
	T€	T€
Aktivposten		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.004	19.705
Passivposten		
Rückstellungen	18	176
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	20.022	19.881

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

	2013	2012
	T€	T€
Aktivposten		
Finanzanlagen	13	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-293	-632
	-280	-632
Passivposten		
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	-49	0
Rückstellungen	157	247
Verbindlichkeiten	10	0
Steuerliche Verlustvorträge	41	57
	159	304

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

	2013	2012
	€	€
Ergebnisanteil Konzernaktionäre (EUR)	5.382.939,93	6.174.536,97
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Stück)	210.000,00	210.000,00
Ergebnis je Aktie in EUR	25,63	29,40

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 01.01.2013	Aufwertung	Abwertung	Stand 31.12.2013
	T€	T€	T€	T€
Hotels	9.902	0	-571	9.331
Übrige Gewerbeimmobilien	139.802	1.554	-249	141.107
Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	149.704	1.554	-820	150.438

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gewerbeimmobilien) stellen sich im Jahr 2012 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2012	Aufwertung	Abwertung	Stand 31.12.2012
	T€	T€	T€	T€
Hotels	9.570	332	0	9.902
Übrige Gewerbeimmobilien	138.123	2.516	-836	139.802
Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	147.693	2.848	-836	149.704

Vertragliche Verpflichtungen zum Kauf oder zur Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen nicht. Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen für Modernisierungsmaßnahmen (Sanierungs- und Erhaltungsleistungen) für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: T€ 345).

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€ 16.445 (Vorjahr: T€ 16.418) zur Folge, eine Erhöhung der Marktmiete um 10% würde einen um T€ 16.445 (Vorjahr: T€ 16.418) 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.

	2013	2012
	T€	T€
Nach der at equity-Methode bilanzierte Unternehmen	9	6

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

	2013	2012
	T€	T€
Vermögenswerte gesamt	20	16
Schulden gesamt	-1	-3
Nettoreinvermögen gesamt	19	13
Konzernanteil am Nettoreinvermögen der assoziierten Unternehmen	8	6

	2013	2012
	T€	T€
Periodenergebnis gesamt	6	17
Konzernanteil am Periodenergebnis der assoziierten Unternehmen	3	8

7.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2013	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	1.324	-279	1.044	1.044	0	0
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	12.921	0	12.921	12.921	0	0
Sonstige Vermögenswerte	60	-60	0	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte kurzfristig	14.305	-340	13.966	13.966	0	0

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
Forderungen und sonstige Vermögenswerte kurzfristig	13.758	-265	13.492	13.492	0	0

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 2013 wie folgt dar:

	Anfangsbestand	Zuführungen	Auflösung	Umbuchung	Risikovor-sorge gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	265	40	-25	0	279
Sonstige Vermögenswerte	0	30	0	30	60
Summe Wertberichtigungen	265	70	-25	30	340

Die Entwicklung der Wertberichtigungen stellt sich 2012 wie folgt dar:

	Anfangsbestand	Zuführungen	Auflösung	Risikovor-sorge gesamt
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	245	69	-49	265
Summe Wertberichtigungen	245	69	-49	265

Forderungen, die der Einzelwertberichtigung unterliegen:

	2013	2012
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	279	265
Sonstige Vermögenswerte	60	0
Summe Forderungen (brutto), die der Einzelwertberichtigung unterliegen	340	265

Per 31.12.2013 gibt es keine überfälligen Vermögenswerte, welche nicht wertberichtigt wurden (Vorjahr: T€ 167). Die im Vorjahr überfälligen, nicht wertberichtigten Vermögenswerte betreffen die Forderungen aus Vermietung.

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)

	2013	2012
	T€	T€
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	25	49
Forderungen aus Vermietung	25	49
Aufwendungen aus Bildung von Wertberichtigungen	-70	-69
Forderungen aus Vermietung	-40	-69
Sonstige Vermögenswerte	-30	0
Nettoergebnis	-45	-20

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€ 468 (Vorjahr: T€ 128) und beinhalten ausschließlich Guthaben auf Kontokorrentkonten. Darin enthalten sind Guthaben bei verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 84 (Vorjahr: T€ 81).

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind sämtlich kurzfristig, somit stellt der Buchwert von T€ 468 (Vorjahr: T€ 128) 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 2013 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.

Zum Eigenkapital verweisen wir zudem auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

8.2 Verbindlichkeiten

Buchwert (31.12.2013)	Gesamt	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Finanzverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.144	0	22.144	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	4.150	0	2.000	2.150
Summe langfristige Verbindlichkeiten	26.294	0	24.144	2.150
Finanzverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	980	980	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198	198	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	14	14	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.230	6.230	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	306	306	0	0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	7.728	7.728	0	0

Buchwert (31.12.2012)	Gesamt	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Finanzverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.124	0	5.761	17.363
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.855	0	2.000	1.855
Summe langfristige Verbindlichkeiten	26.979	0	7.761	19.218
Finanzverbindlichkeiten				
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
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	6.261	6.261	0	0

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€ 23.124 (Vorjahr: T€ 24.083) 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 31.12.2013 für das Schlossgartenhotel betragen T€ 19.184 (Vorjahr: T€ 19.583) und für das Erbbaurecht Königstraße 1C T€ 3.940 (Vorjahr: T€ 4.500).

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 0,73% (Vorjahr: zwischen 0,698% und 2,092%). Das Darlehen ist ebenfalls grundpfandrechtlich gesichert. Zur Zinssicherung wurde im Jahre 2006 und in 2013 jeweils ein Payer-Swap abgeschlossen. Die Payer-Swaps haben ein Volumen von T€ 3.940 (Vorjahr: T€ 3.960). Eine Änderung des variablen Zinssatzes um 50 bp bezogen auf die Zinssätze von 2013 hätte eine Veränderung des Konzernergebnisses von T€ 22 (Vorjahr: T€ 25) 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€ 980 (Vorjahr: T€ 959), handelt es sich um planmäßige Tilgungen aus den bestehenden Darlehen.

Der Marktwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt T€ 25.561 (Vorjahr: T€ 27.327). Die Abweichung des Marktwertes zum Buchwert resultiert aus den auf Basis der Zinsstrukturkurve zum 31.12.2013 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 geschlossen wurde. Das Darlehen wurde in Höhe von T€ 4.150 (Vorjahr: T€ 3.855) 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 Verbindlichkeiten, 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 Berechnung basiert auf versicherungsmathematischen Gutachten unter Berücksichtigung biometrischer Rechnungsgrundlagen. Bei diesem Verfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten bei vorsichtiger Einschätzung der relevanten Einflussgrößen berücksichtigt.

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

	31.12.2013	31.12.2012
Rechnungszinsfuß	2,75 %	3,25 %
Steigerung laufender wertgesicherter Renten gemäß Zusatzversorgungsordnung (nach Einkommenstrend p.a.)	1,25 %	1,25 %

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

	2013	2012
	T€	T€
DBO 01.01.	247	227
Zinsaufwand (Interest Cost)	8	10
Gezahlte Leistungen (Pension Payments)	-21	-20
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste aus Änderung der finanzmathematischen Annahmen	9	26
Erfahrungsbedingte versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste	1	4
DBO 31.12.	244	247

Der Zinsaufwand wird in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Der versicherungsmathematische Verlust in Höhe von T€ -10 (Vorjahr: T€ -30) wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Es wird erwartet, dass ein Betrag von T€ 223 (Vorjahr: T€ 226) erst nach zwölf Monaten realisiert wird. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beträgt 8 Jahre (Vorjahr: 9 Jahre).

In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse wird dargestellt, wie der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen (DBO) zum Abschlussstichtag bei Änderung von maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen ansteigen bzw. fallen (-) würde:

	2013	2012
	T€	T€
Zunahme des Rechnungszinsfußes um 0,5 %	-9	-9
Abnahme des Rechnungszinsfußes um 0,5 %	10	10

8.4 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Derivate:

Buchwert für jede Kategorie von finanziellen Vermögenswerten/Verbindlichkeiten:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nominalvolumen	Marktwert	Nominalvolumen	Marktwert
	T€	T€	T€	T€
Passiva				
Zinsswaps	3.940	-290	3.960	-443
Summe Buchwerte	3.940	-290	3.960	-443

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

Laufzeiten der derivativen Finanzinstrumente:

	Nominalvolumen 2013			Nominalvolumen 2012		
	T€			T€		
	< 1 Jahr	1J<RLZ<5 J	> 5 Jahre	< 1 Jahr	1J<RLZ<5 J	> 5 Jahre
Passiva						
Zinsswaps	0	3.940	0	0	3.960	0
Summe Derivate alle Laufzeiten:		3.940			3.960	

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):

	2013	2012
	T€	T€
Erträge aus Fair Value-Änderung Derivate	156	9
Aufwendungen aus Fair Value-Änderung Derivate	-2	0
Geleistete Ausgleichszahlungen aus Derivaten	-156	-144
Nettoergebnis	-2	-135

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

	2013	2012
	T€	T€
Latente Ertragsteueransprüche	2.050	2.028
Laufende Ertragsteueransprüche	216	251
(Davon Inland)	216	251
Ertragsteueransprüche	2.266	2.279

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 2013 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.

	2013	2012
	T€	T€
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	20.022	19.881
Laufende Ertragsteuerverpflichtungen	0	7
(Davon kurzfristige laufende Ertragsteuerverpflichtungen)	0	7
Ertragsteuerverpflichtungen	20.022	19.888

9. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds 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€ 150.438 (Vorjahr: T€ 149.704) vermietet. Die Mindestleasingzahlungen enthalten die Sollmieten bis zum vereinbarten Vertragsende oder bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme 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:

	2013	2012
	T€	T€
Bis 1 Jahr	9.710	8.824
1 bis 5 Jahre	33.765	30.937
Über 5 Jahre	194.532	236.299
Gesamt	238.007	276.060

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Eventualmietzahlungen von T€ 2.000 (Vorjahr: T€ 1.985) 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. Die LBBW Immobilien-Gruppe 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

Für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten findet die im Folgenden beschriebene Einstufung nach IFRS 13 anhand der in die Bewertung einfließenden Eingangsparameter Anwendung, unabhängig davon, welcher Kategorie oder Klasse das Finanzinstrument zugeordnet ist oder ob der ermittelte beizulegende Zeitwert für die Bewertung in der Bilanz oder die Information im Anhang herangezogen wird.

Eingangsparameter der Stufe 1 sind die an aktiven Märkten für identische Finanzinstrumente notierte Preise, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann. Der Stufe 2 sind solche Eingangsparameter zugeordnet, die für das Finanzinstrument direkt oder indirekt beobachtbar sind, bei denen es sich jedoch nicht um notierte Preise gemäß Stufe 1 handelt. Für das Finanzinstrument nicht beobachtbare Eingangsparameter fallen in die Stufe 3.

Die in Stufe 2 und 3 verwendeten Bewertungsmethoden umfassen allgemein anerkannte Bewertungsmodelle wie die Barwertmethode, bei der die künftig erwarteten Zahlungsströme mit den für die entsprechenden Restlaufzeiten, Kreditrisiken und Märkte geltenden, am Bewertungsstichtag aktuellen Zinssätze und Zinsstrukturkurven diskontiert werden. Diese finden Verwendung für die Bewertung von Zinsswaps und nicht optionalen Termingeschäften (wie etwa Devisentermingeschäften). Die beizulegenden Zeitwerte von Optionen werden mit den für die jeweiligen Arten und den zugrunde liegenden Basiswerten von Optionen entsprechend allgemein anerkannten Optionspreismodellen und den diesen zugrunde liegenden allgemein anerkannten Annahmen berechnet.

Die Finanzinstrumente lassen sich wie folgt kategorisieren:

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39/Fair-Value- Stufe (IFRS 13)	Buchwert zum 31.12.2013	Fair Value zum 31.12.2013	Buchwert zum 31.12.2012	Fair Value zum 31.12.2012
		T€	T€	T€	T€
Finanzielle Vermögenswerte					
Zu fortgeführten AK bewertet					
Darlehen und Forderungen	LaR	14.434	14.434	13.621	13.621
Forderungen aus Vermietung	Stufe 3	1.044	1.044	862	862
Forderungen gegen nahe- stehende Unternehmen	Stufe 3	12.921	12.921	12.601	12.601
Sonstige Vermögenswerte	Stufe 3	0	0	30	30
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente		468	468	128	128
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Zum Fair Value bewertet					
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	Afvtpl	290	290	443	443
Zu fortgeführten AK bewertet	FLAC	34.023	36.459	33.240	36.484
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 3	23.124	25.561	24.083	27.327
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Stufe 3	198	198	93	93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Stufe 3	14	14	10	10
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Stufe 3	10.380	10.380	8.759	8.759
Sonstige Verbindlichkeiten	Stufe 3	306	306	296	296

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 2013 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.

Undiskontierte Zahlungsströme zum 31.12.2013:

	RLZ < 1 Jahr	1 J < RLZ < 5 J	RLZ > 5 Jahre
	T€	T€	T€
Finanzschulden	980	22.144	0
Derivate	0	290	0
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	14	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe-stehenden Unternehmen	6.230	2.000	2.150
Sonstige Verbindlichkeiten	148	0	0
Gesamt	7.570	24.434	2.150

Undiskontierte Zahlungsströme zum 31.12.2012:

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

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€ 61), mit der LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 19) und der BW-Immobilien GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 607 (Vorjahr: T€ 537).

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.

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung in %
Eigenkapital in T€	112.569	111.791	0,70
Bilanzsumme in T€	167.147	165.610	0,93
Eigenkapitalquote in %	67,4	67,5	-0,2

12.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2013 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 Vorstands und Aufsichtsrates	Anteilseigner (unmittelbar)	Anteilseigner (mittelbar)	Assoziierte Unternehmen	Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva / Passiva					
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen					
31.12.2013	0	12.921	0	0	0
31.12.2012	0	12.601	0	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
31.12.2013	0	0	84	0	0
31.12.2012	0	0	81	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
31.12.2013	0	0	23.124	0	0
31.12.2012	0	0	24.083	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen					
31.12.2013	0	10.380	0	0	0
31.12.2012	0	8.759	0	0	0
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten					
31.12.2013	0	0	290	0	0
31.12.2012	0	0	443	0	0
GuV					
Bewirtschaftungsergebnis - Umsatzerlöse					
2013	0	0	0	0	1.166
2012	0	0	0	0	1.166
Bewirtschaftungsergebnis - betrieb- liche Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen					
2013	0	0	0	0	-617
2012	0	-8	0	0	-558
Sonstiges betriebliches Ergebnis - sonstige betriebliche Aufwendungen					
2013	0	0	0	-6	0
2012	0	0	0	-6	0
Finanzerträge					
2013	0	25	156	0	0
2012	0	58	9	0	0
Finanzaufwendungen					
2013	0	-265	-1.205	0	0
2012	0	-227	-1.242	0	0
Personalaufwand					
2013	-51	0	0	0	0
2012	-37	0	0	0	0
Sach- und Verwaltungsaufwand					
2013	-8	-61	-5	0	-259
2012	-8	-61	-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€ 49 (T€ 37).

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 >> 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
(bis 13. Februar 2014)

Michael Nagel, Bad Homburg v. d. Höhe

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart
(ab 14. Februar 2014)

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

Direktor i. R.

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 5, 1. Halbsatz AktG aus:

Achim Kern

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Dieter Hildebrand

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Bruno Möws

■ Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart

■ Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Michael Nagel

- Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart
(ab 14. Februar 2014)
- Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart
(ab 14. Februar 2014)

Vorstand

Wolfgang Eitel, Remseck
Jurist (Assessor)
Kaufmännisches Ressort

Steffen Wurst, Stuttgart
Immobilienökonom (ebs)
Operatives Ressort
(bis 28. Februar 2014)

12.11 Anteilsbesitzliste der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Stand: 31.12.2013

Lfd. Nr.	Name/Ort	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis
		in %	T€	T€
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen				
1. Voll konsolidierte Tochterunternehmen				
1	Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	18.549	6.152
2	Schlossgartenbau Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart	100,00	12	0
3	SG Management GmbH, Stuttgart	100,00	9.282	1.644
4	SGB-Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	-1.347	-85
2. At equity bewertete assoziierte Unternehmen				
5	SGB-Hotel-Verwaltung GmbH, Stuttgart	50,00	13	17

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 14. März 2014

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)