

2017



## Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Überblick

(Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Geschäftszahlen ausschließlich nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB.)

Alle Angaben in Euro, negative Zahlen in Klammern	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung 2016 – 2017 in %
Umsatzerlöse	2,78 Mio.	6,74 Mio.	4,79 Mio.	1,22 Mio.	(74,6 %)
<i>davon Kaltvermietungs- erlöse (netto)</i>	1,19 Mio.	1,16 Mio.	0,81 Mio.	0,76 Mio.	(6,1 %)
<i>davon Transaktions- erlöse</i>	1,57 Mio.	5,57 Mio.	3,76 Mio.	0,13 Mio.	(96,6 %)
Bestandsveränderungen (Immobilienabgänge)	(1,37 Mio.)	(4,52 Mio.)	(2,51 Mio.)	(0,85 Mio.)	(96,6 %)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,21 Mio.	0,84 Mio.	0,95 Mio.	0,61 Mio.	(36,3%)
Ausgewiesenes Eigenkapital	5,87 Mio.	6,53 Mio.	7,31 Mio.	13,88 Mio.	+ 90,0 %
Bilanzsumme	17,07 Mio.	16,41 Mio.	16,50 Mio.	31,82 Mio.	+ 92,8 %
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	34,41 %	39,81 %	44,30 %	43,64 %	(1,49 %) bzw. (0,66) Pp*

Die SM Wirtschaftsberatungs AG im Überblick.....	2
Brief an die Aktionäre.....	4
Bericht des Aufsichtsrats.....	5
Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG.....	8
Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Portrait.....	9
Bilanz zum 31.12.2017.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017.....	13
Anhang zur Bilanz.....	14
Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers.....	28

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,

die SM Wirtschaftsberatungs AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr tiefgreifender verändert, als es auf den ersten Blick sichtbar wird.

Mit der Übernahme der Mehrheit an der SM Capital AG, an der SM Domestic Property AG und an einer in Dresden tätigen Projektgesellschaft hat sich die Unternehmensgruppe der SM Wirtschaftsberatungs AG in 2017 gleich um drei weitere im Immobilienbereich angesiedelte Gesellschaften vergrößert.

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit hat sich die SM Wirtschaftsberatungs AG in 2017 vor allem auf die Entwicklung des Immobilienportfolios sowie auf die hiermit verbundene Wertschöpfung konzentriert. Unter diesem Aspekt stand dann auch die mehrheitliche Übernahme der bereits erwähnten Immobilienprojektgesellschaft. Diese hat nach vollständig erfolgter Projektabwicklung ihren Projektgewinn entsprechend anteilig, nämlich zu 93% an die SM Wirtschaftsberatungs AG zugewiesen. Mit dem zugewiesenen Gewinn und der im Zusammenhang mit der Gewinnzuweisung gleichzeitig notwendigen Wertanpassung verblieb ein einmaliger saldierter Gewinnbeitrag in Höhe von ca. TEUR 430 bei der SM Wirtschaftsberatungs AG. Gleichzeitig ist es der Gesellschaft gelungen, mit dieser Transaktion die Eigenkapitalbasis um über drei Millionen Euro zu stärken.

Die mehrheitliche Übernahme der SM Capital AG und der SM Domestic Property AG sollen die operative Basis der SM Wirtschaftsberatungs AG aber auch langfristig stärken. Beide mehrheitlich übernommenen Gesellschaften sind im Immobilieninvestitionsgeschäft mit dem Investitionsschwerpunkt Dresden tätig

und werden den Planungen der Gesellschaft zufolge ab dem Geschäftsjahr 2018 ihren Gewinn an die SMW abführen. Zu diesem Zweck ist im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018 die Abstimmung über den Abschluss von Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträgen mit diesen beiden Gesellschaften vorgesehen, woraus für die SMW neben einer deutlichen Verstärkung ihrer operativen Geschäftstätigkeit am Standort Dresden zukünftig ein deutlich spürbarer zusätzlicher Gewinnbeitrag resultieren wird. Gleichzeitig wurde auch mit dieser Transaktion eine nochmalige Stärkung der Eigenkapitalbasis um nochmals mehr als drei Millionen erreicht, sodass alle Unternehmensakquisitionen des Geschäftsjahres 2017 mit einer Eigenkapitalzufuhr von insgesamt mehr als sechs Millionen Euro einhergingen. Die gesamten positiven Auswirkungen dieser Transaktionen werden sicherlich erst im Lauf dieses und den kommenden Geschäftsjahren sichtbar werden.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG ist bei der Optimierung ihres Immobilienportfolios schon in den vergangenen Jahren weit vorangekommen, sodass der Verkauf weiterer Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Priorität hatte. Vielmehr hat sich die Gesellschaft auf die Entwicklung des Immobilienportfolios und die bereits beschriebene Stärkung ihres operativen Geschäfts konzentriert.

Auf diese Weise ist es der Gesellschaft gelungen, im abgelaufenen Geschäftsjahr auch ohne nennenswerte Verkaufstransaktionen einen Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 607 zu erzielen. Der Bilanzgewinn der Gesellschaft erreicht nun fast 1,5 Mio. Euro. Hieraus soll für das Geschäftsjahr 2017 eine für Inländer nicht der Abgeltungssteuer unterliegende Dividende in Höhe von EUR 0,20 (Vorjahr EUR 0,06) ausgeschüttet werden. Damit erhöht sich die Dividende auf mehr als das Dreifache des Vorjah-

res, die Ausschüttungssumme steigt bei insgesamt 3.445.000 dividendenberechtigten Aktien von EUR 177.000 auf EUR 689.000 an, was annähernd einer Vervielfachung entspricht.

Angesichts ihrer gesellschaftsübergreifend erreichten Fortschritte schaut die SM Wirtschaftsberatungs AG mit großem Optimismus in die Zukunft. Die Aussichten für den Immobilienmarkt bleiben positiv. Ein niedriges Zinsniveau im Euroraum bleibt aus heutiger Sicht alternativlos; steigende Zinsen würden die nach wie vor hochverschuldeten Staaten vor allem Südeuropas vor kaum mehr lösbare Probleme der Finanzierung ihrer Staatshaushalte stellen. Die Demographen sind längst von dem bis noch vor wenigen Jahren erwarteten Szenario eines langfristigen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland abgerückt. Hohe Zuzugszahlen sowie eine inzwischen wieder steigende Geburtenrate lassen inzwischen eine stabile Einwohnerzahl bis in das Jahr 2060 hin erwarten. Bei diesem von der Bundesregierung erwarteten Szenario wird ein jährlicher Zuzug von ca. 300.000 Personen sowie eine Geburtenrate von 1,6 (Kinder je Frau) unterstellt.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat mit den in den vergangenen Jahren erreichten Fortschritten sowie mit den aufgrund ihrer nun nochmals kräftig verstärkten Eigenkapitalbasis verbesserten Gesellschaftsstrukturen die Basis für eine auch in den kommenden Geschäftsjahren erfolgreiche Geschäftstätigkeit gelegt, um die Chancen, die der Immobilienmarkt auch zukünftig bieten wird, erfolgreich nutzen zu können. Wir freuen uns deshalb darauf, dass Sie die SM Wirtschaftsberatungs AG auch zukünftig auf ihrem Weg begleiten und sich für die Geschicke der Gesellschaft interessieren.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft haben im vergangenen Geschäftsjahr wie schon in der Vergangenheit mit gro-

ßer Initiative und Einsatzbereitschaft dazu beigetragen, dass die SM Wirtschaftsberatungs AG ihre geschäftlichen Zielsetzungen erreicht. Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen Aktionären, Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern für ihre Verbundenheit sowie ihre langjährige Unterstützung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft.

Sindelfingen, im Juni 2018

Der Vorstand

Martin Schmitt (Vors.)  
Reinhard Voss

## **Bericht des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2017**

Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2017 mit großem Interesse verfolgt und aufmerksam überwacht. Dazu haben im Geschäftsjahr 2017 drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben, wobei eine dieser Aufsichtsratssitzungen als Telefonkonferenz durchgeführt wurde.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist geprägt durch gegenseitige Offenheit und gemeinsamen Dialog. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in mit dem Vorstand persönlich geführten Gesprächen sowie im Rahmen diverser Telefonate über die aktuelle Situation und die Entwicklung der Gesellschaft informieren lassen.

Während der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand von aussagekräftigen Unterlagen sowie ausführlichen mündlichen Erläuterungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert. Dem Aufsichtsrat wurden u.a. Zwischenabschlüsse, grafische Liquiditätsvorschauen sowie Immobilienportfolioübersichten einschließlich Transaktionsaufstellungen vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und Konditionierungen der Fremdfinanzierungen in Kenntnis setzen lassen. Anhand dieser Unterlagen sowie der Gespräche mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat ein umfassendes Bild von der Ertrags-, Finanz-, Vermögens- und Liquiditätslage der Gesellschaft gemacht.

Ein wichtiger zentraler Punkt der im Verlauf des gesamten Jahres geführten Beratungen lag in der Weiterentwicklung der Gesellschaft. Dazu haben Aufsichtsrat und Vorstand intensive Gespräche insbesondere zu den gesellschaftsstrategischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesellschaft geführt, die in weiteren persönlich oder telefonisch geführten Unterredungen mit dem Vorstand vertieft wurden. Auf Basis dieser Gespräche hat der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.950.000,00 auf EUR 3.445.000,00 durch Ausgabe von 495.000 neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre zu erhöhen, einstimmig Zustimmung erteilt.

Als Einlage auf die neuen Aktien erfolgte beschlussgemäß die Einbringung von 93% der Kommanditanteile der SFG Liegenschaften GmbH & Co. KG in die SM Wirtschaftsberatungs AG, wobei sich der Aufsichtsrat u.a. anhand des Berichts des Einlagenprüfers umfangreich über die Einzelheiten der Kapitalerhöhung und der eingebrachten Sacheinlagen informieren lassen hat.

In Fortsetzung des eingeschlagenen Kurses zur Entwicklung der Gesellschaft haben Aufsichtsrat und Vorstand ferner intensive Gespräche über die Ausweitung des Beteiligungsportfolios der Gesellschaft geführt. Im Zuge ihrer gemeinsamen Beratungen hat der Aufsichtsrat ebenso dem mehrheitlichen Erwerb der Beteiligung an der SM Capital Aktiengesellschaft wie dem mehrheitlichen Erwerb der Beteiligung an der SM Domestic Aktiengesellschaft einstimmig Zustimmung erteilt.

Zu diesem Zweck hat der Vorstand beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 3.445.000,00 um nominal EUR 535.000,00 auf EUR 3.980.000,00 durch Ausgabe von 535.000 neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre zu erhöhen, einstimmig zugestimmt. Als Einlage auf die neuen Aktien erfolgte beschlussgemäß die Einbringung von insgesamt 1.493.024 Aktien der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen. Auch hierzu hat sich der Aufsichtsrat insbesondere anhand des Berichts des Einlagenprüfers detailliert über die Einzelheiten der Kapitalerhöhung und der eingebrachten Sacheinlagen informieren lassen.

Wie bereits in den Vorjahren war auch im Geschäftsjahr 2017 das Management des Immobilienportfolios ein Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Hier standen vor allem die Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung der Wohnanlage in Borna im Mittelpunkt der Gespräche.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat darüber unterrichtet, dass er beabsichtigt, dem langjährigen Mitarbeiter der Gesellschaft, Herrn Steve Möhler, mit Wirkung zum 1.1.2018 Einzelprokura zu erteilen. Der Aufsichtsrat hat diesem Vorschlag einstimmig Zustimmung erteilt.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 wurden bestimmt:

- Ansatz und Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen, Wertpapieren des Finanzanlagevermögens und sonstigen Ausleihungen sowie von Wertpapieren des Umlaufvermögens,
- Ansatz und Bewertung der Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens,
- Ansatz und Dotierung der Rückstellungen,
- Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, insbesondere die Sicherstellung,
- Geschäfte mit nahestehenden Personen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Juli 2017 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während seiner Sitzung am 12. März 2018 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und sie umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 aufgestellten Jahresabschluss einstimmig gebilligt.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 1.490.891,73, nämlich zur Zahlung einer deutlich erhöhten Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Der Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 wurde von der BW Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft. Diese kam zu dem Ergebnis, dass nach pflichtgemäßer Prüfung und Beurteilung

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.

Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung diesem Prüfungsergebnis zum Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft sehr herzlich für ihre geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben mit großem Engagement ein gutes Ergebnis erzielt.

Sindelfingen, 14. März 2018

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2017

(alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra):

Kenn-Nr.: A1RFMZ, ISIN: DE000A1RFMZ1

### Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2017:

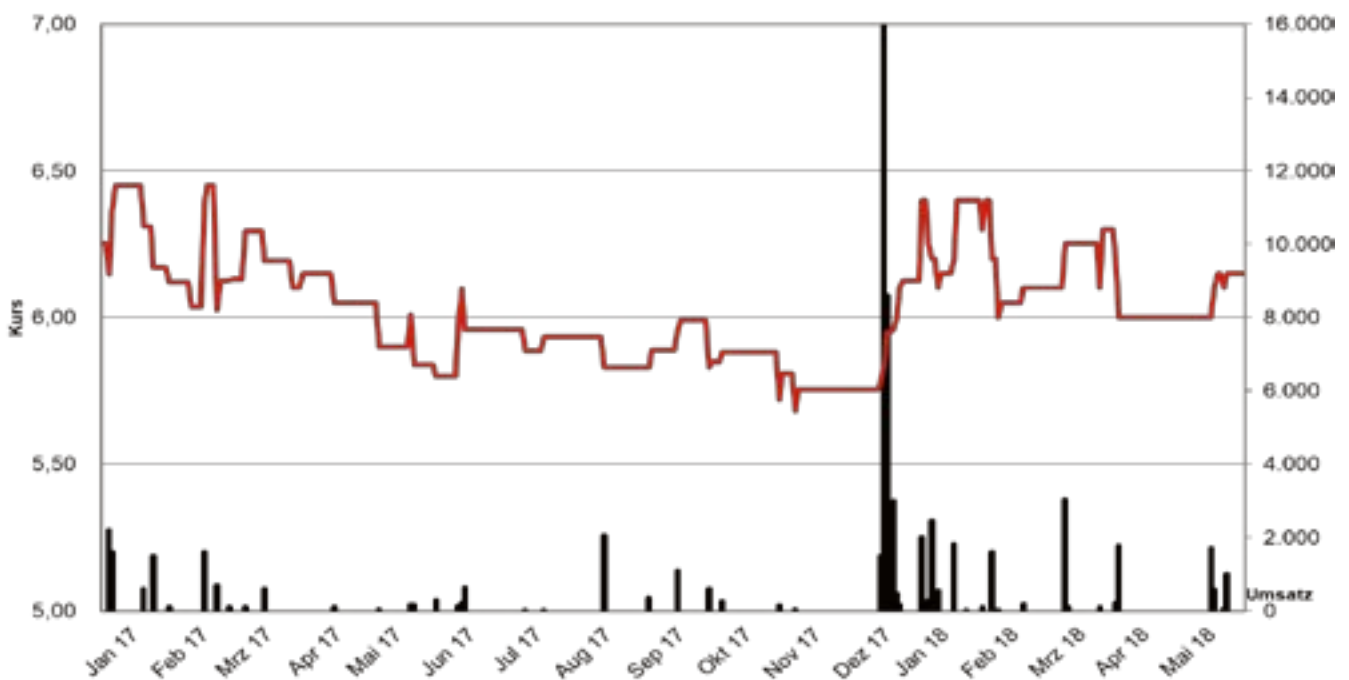
Jahresanfangskurs: EUR 6,25

Jahresschlusskurs: EUR 6,13

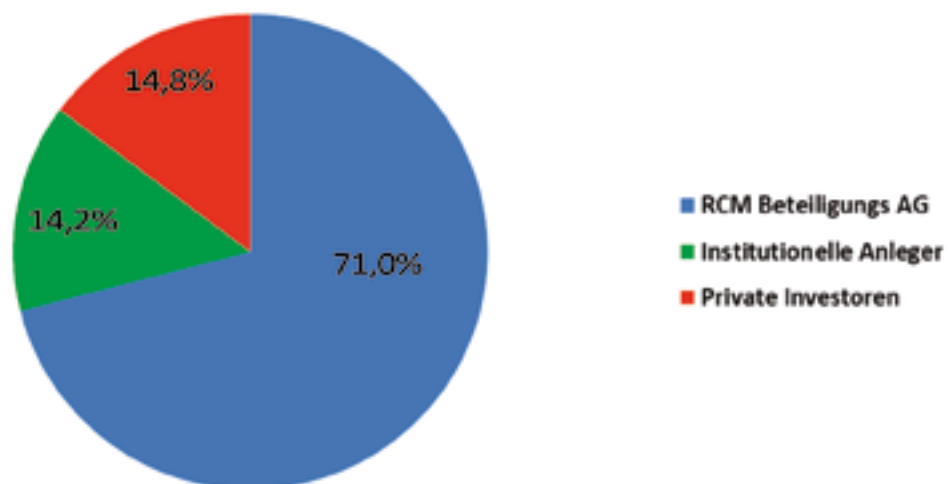
Jahreshöchstkurs : EUR 6,50

Jahrestiefstkurs: EUR 5,68

### Kurs- und Umsatzverlauf der Aktie von Januar 2017 bis Mai 2018



### Aktionärsstruktur im Mai





## Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Portrait

Als Konzerntochterunternehmen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die an der SMW AG mit ca. 71 % beteiligt ist, ist die Gesellschaft eingebunden in einen Konzern, der sich auf Immobilieninvestitionen in Sachsen spezialisiert hat.

Die Geschäftsfelder der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sind gegliedert in die Bereiche:

- Eigene Immobilien
- Immobilienprojektgeschäft
- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft

### Eigene Immobilien

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ realisiert die Gesellschaft direkt oder über Beteiligungen ein Geschäftskonzept, innerhalb dessen Immobilieninvestitionen vor allem im Großraum Dresden vorgenommen werden. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann der in den Bestand genommene Immobilienbestand unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich ggf. im Ankauf preismindernd auswirken. Derartige strukturelle Schwächen können z. B. eine niedrige Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden, um so die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition nutzen zu können. Während der Bestandsphase sollen die

Erträge aus der Vermietung die notwendigen Deckungsbeiträge erwirtschaften.

Die langjährigen Erfahrungen der SM Wirtschaftsberatungs AG auf dem Gebiet der Immobilienprojektentwicklungen ermöglichen es der Gesellschaft, frühzeitig die unterschiedlichen Potenziale einer Immobilie zu erkennen, um für entsprechend geeignete Immobilien ein individuelles Entwicklungskonzept zu realisieren.

Detaillierte Auswertungen sind unumgänglich zur Beurteilung der Entwicklungschancen einer Immobilie. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftvergleiche, aber auch Struktur von Gewerbeansiedlungen und nicht zuletzt die Finanzierbarkeit einer Immobilie sind nur einige der Parameter, die von der Gesellschaft analysiert werden, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird. Im Rahmen der Ankaufsanalyse werden neben den Makro- und Mikrolagen der in Frage kommenden Standorte auch die Entwicklungsmöglichkeiten des einzelnen Objektes geprüft. Diese werden dann in Relation zu dem Kaufpreis der Immobilie, jeweils unter Einbeziehung der weiteren voraussichtlichen Aufwendungen für die geplanten Substanzverbesserungen, gesetzt.

Der Zeitpunkt des späteren Verkaufs einer Immobilie wird u.a. von dem jeweiligen Entwicklungsfortschritt bestimmt. Je weiter die jeweilige Immobilie die Wertschöpfungskette der Gesellschaft durchschritten hat, um so naheliegender ist deren Verkauf, mit dem die aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Substanzverbesserungen entstandenen stillen Reserven gewinnbringend realisiert werden sollen.



*Die Panschaugalerie in Freital bei Dresden, Wohn- und Geschäftshauskomplex der SM Capital AG, die seit dem Jahr 2017 mehrheitlich zur SM Wirtschaftsberatungs AG gehört. Das gesamte vor allem im Bereich der Ladenpassage im Erdgeschoss in den vergangenen Jahren neu strukturierte Objekt umfasst 81 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten*

Weitere Kriterien, die über den Verkaufszeitpunkt einer Immobilie entscheiden können, sind z.B. Eigenkapitalbindung, Eigenkapitalrendite bzw. Deckungsbeitragsfähigkeit oder Wirtschaftlichkeit. Dazu kommen natürlich von den Portfoliomanagementzielen ausgehende Transaktionsentscheidungen. Als wichtiger Bestandteil zur Effizienzsteigerung des gesamten Immobilienportfolios wird z.B. die Anzahl der Immobilien im Verhältnis zur Portfoliofläche sowie die Anzahl der Investitionsstandorte reduziert.

### **Immobilienprojektgeschäft**

Im Bereich der Projektentwicklungen verfügt die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, über

fundierte Marktkenntnisse. Allerdings machen vor allem gesetzgeberische Entwicklungen eine ökonomisch sinnvolle und rechtlich sichere Realisierung zukünftiger Projektentwicklungen nach dem bisherigen Schema nahezu unmöglich. Mit der in den neuen Bundesländern zunehmenden Kaufkraft werden nun auch Projektentwicklungen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen wie dem Großraum Dresden interessant.

Deshalb will die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ihr Knowhow im Bereich der Projektentwicklung von Immobilien mit hierfür geeigneten Immobilien vor allem am Standort Dresden realisieren. Die dabei vorgesehenen Tätigkeiten können die Vorbereitung einer Immobilie bis hin zur Projektreife sowie Durchführung

des gesamten Projekts umfassen, wobei auch denkbar ist, dass das Projekt auch bereits in der Projektphase als vorbereitetes Immobilienprojekt weiterveräußert wird. Gründe für einen zwischenzeitlichen Verkauf können z.B. in der Höhe des gesamten Projektvolumens oder auch in der erwarteten Projektdauer liegen.

### **Beteiligungsgeschäft**

In dem Geschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Dabei können Beteiligungen z.B. zur Stärkung der operativen Geschäftstätigkeit eingegangen werden, wenn das Geschäftsmodell der Beteiligungsgesellschaft die Geschäftspalette der SM Wirtschaftsberatungs AG erweitert oder ergänzt wird, wie dies z.B. beim Erwerb der Beteiligungen an der SM Capital AG und der SM Domestic Property AG im Geschäftsjahr 2017 der Fall war. Ebenso ist jedoch auch ein opportunistischer Beteiligungshintergrund denkbar.

Dabei sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Immobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Derartige Beteiligungen werden erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäfts-

konzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden und noch nicht vollumfänglich geschöpften Potenziale im Rahmen eines in sich abgeschlossenen Beteiligungsprojektes realisiert werden.

Unabhängig von deren Tätigkeitsgebiet ist auch der Ankauf von Beteiligungen denkbar, die allein aufgrund der Preis-/Eigenkapitalrelation ein aussichtsreiches Investment möglich erscheinen lassen, wobei der strategische Ansatz bei dem Eingehen einer solchen Beteiligung vor allem auf das Heben etwaiger stiller Reserven ausgerichtet sein wird.

Ob eine Beteiligung nach deren positiver Einschätzung eingegangen wird, hängt auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte ab. Wenn die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist als Exit einer Beteiligung deren Wiederverkauf zum Beispiel über die Kapitalmärkte denkbar.

Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung deren ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden.

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
<b>Aktiva</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen		2,51	2,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	572.860,35		584.725,35
2. technische Anlagen und Maschinen	1.100,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.842,00		31.570,00
		<b>595.802,35</b>	<b>616.295,35</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenden Unternehmen	15.779.650,86		3.006.022,42
2. Beteiligungen	593.367,13		0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	840.060,76		849.367,55
4. sonstige Ausleihungen	0,00		60.368,45
		<b>17.213.078,75</b>	<b>3.915.758,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00		500,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.612.737,81		1.611.070,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.883.891,58		8.690.910,89
4. unfertige Leistungen	7.352,45		33.341,42
		<b>10.504.481,84</b>	<b>10.335.822,92</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.880,63		16.075,34
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10.000,00		36.172,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.126.073,68		452.303,64
4. sonstige Vermögensgegenstände	45.398,15		24.002,73
		<b>3.192.352,46</b>	<b>528.554,21</b>
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		<b>50.956,32</b>	<b>52.742,96</b>
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>216.672,20</b>	<b>1.002.542,33</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>42.884,78</b>	<b>46.216,10</b>
		<b>31.816.231,21</b>	<b>16.497.934,80</b>
<b>Passiva</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		3.980.000,00	2.950.000,00
II. Kapitalrücklage		7.451.922,35	2.202.922,35
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	549.355,00		483.010,96
2. andere Gewinnrücklagen	412.723,13		412.723,13
		962.078,13	895.734,09
IV. Bilanzgewinn			
- davon Gewinnvortrag EUR 1.259.911,50 (Vorjahr EUR 606.651,70)		1.490.891,73	1.259.911,50
		<b>13.884.892,21</b>	<b>7.308.567,94</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	130.220,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	379.092,82		425.176,00
		<b>509.312,82</b>	<b>425.176,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.500.742,20		3.504.450,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.639,93		64.931,25
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.791.728,95		5.120.446,77
4. sonstige Verbindlichkeiten	25.380,85		54.771,09
		<b>17.396.491,93</b>	<b>8.744.600,09</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>25.534,25</b>	<b>19.590,77</b>
		<b>31.816.231,21</b>	<b>16.497.934,80</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	758.274,26		807.239,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	127.036,30		3.759.566,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	330.160,28		220.406,47
		1.215.470,84	4.787.211,67
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		85.087,00	2.506.548,57
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstige	117.792,39		121.078,63
b) aus Finanzgeschäft	320.589,94		458.846,48
		438.382,33	579.925,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	168.457,80		214.408,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	101.466,28		363.443,97
		269.924,08	577.852,20
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	417.416,57		414.672,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	78.354,01		75.759,42
- davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vorjahr EUR 11.616,80)		495.770,58	490.432,09
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.790,88	21.942,25
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) sonstige	464.399,75		316.814,07
b) aus Finanzgeschäft	309.653,49		165.281,85
		774.053,24	482.095,92
8. Erträge aus Beteiligungen		3.597.215,33	10.336,68
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.597.215,33 (Vorjahr EUR 10.336,68)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		80.444,65	85.101,07
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.732,76	22.019,73
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 24.017,41 (Vorjahr EUR 8.550,76)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		2.646.218,00	3.789,50
- davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 5 HGB EUR 2.646.218,00 (0,00)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		456.005,85	448.907,19
- davon an verbundene Unternehmen EUR 15.736,73 (Vorjahr EUR 33.942,36)			
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>607.396,28</b>	<b>953.026,54</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Gutschrift)		131.916,03	-118,54
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>475.480,25</b>	<b>953.145,08</b>
16. sonstige Steuern		-1.155,98	-1.175,98
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>474.324,27</b>	<b>951.969,10</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.259.911,50	606.651,70
19. Einstellungen in die Gewinnrücklagen			
a) in die Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen		66.344,04	121.709,30
20. Ausschüttung		177.000,00	177.000,00
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>1.490.891,73</b>	<b>1.259.911,50</b>

### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

#### **1.1. Allgemeine Hinweise**

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung über Formblätter für Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO für Wohnungsunternehmen). Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

#### **1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Das Saldierungsverbot des § 246 Absatz 2 HGB wurde beachtet. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr, soweit gesetzlich möglich, unverändert beibehalten.

Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren.

Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden unter der Voraussetzung des § 250 HGB angesetzt.

Aufwendungen und Erträge wurden im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit berücksichtigt, unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den Marktwert wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Fremdkapitalzinsen sind in die Herstellungskosten einbezogen worden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgte grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden jeweils mit dem Nennwert angesetzt. Sowohl aktive als auch passive Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert angesetzt. Die Rückstellungen werden jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert. Derivate Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Die Sicherungs- und Grundgeschäfte werden zu Bewertungseinheiten zusammengefasst, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

## **2. ANGABEN ZUR BILANZ**

### **2.1. Aktiva**

#### **2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen und allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommene Abschreibungen i. S. v. § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet ausschließlich erworbene Softwarelizenzen. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### **2.1.2. Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis 410,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten geringwertiger Anlagegüter linear mit 20 %. Auf die im Anlagevermögen gehaltenen Wohnungen an einem Mehrfamilienhaus wurden planmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Wohnungen haben zum Bilanzstichtag einen Wert von T€ 572,9 (Vorjahr T€ 584,7). Der darin enthaltene Grundstückswert beträgt T€ 28,2. Zum Bilanzstichtag enthalten die Sachanlagen die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 21,8 (Vorjahr T€ 31,6).

### **2.1.3. Finanzanlagen**

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen, um Beteiligungen sowie um Wertpapiere des Anlagevermögens.

Im Berichtsjahr wurden 63,34 % der Anteile der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen und 94,8% der Anteile der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen, von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, erworben und zu Anschaffungskosten bilanziert. Weitere 29,86% der Anteile der SM Capital Aktiengesellschaft wurden auf dem Weg einer Sachkapitalerhöhung übernommen.

Im Berichtsjahr wurden außerdem auf dem Weg einer Sachkapitalerhöhung 93% an der SFG Liegenschaft GmbH und Co Betriebs KG, Gechingen übernommen. Die Anschaffungskosten wurden auf den Eigenkapitalwert abgeschrieben. Im Gegenzug erhält die Gesellschaft eine Ergebniszuweisung die unter Position 2.1.5. aufgeführt ist. Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen im Jahresabschluss wurde im Übrigen keine Abschreibung vorgenommen. Auch bei den Wertpapieren im Anlagevermögen wurde keine Abschreibung vorgenommen.

### **2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Die Vorräte betreffen ausschließlich Immobilienbestände.

#### 2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten

Diese Position bezieht sich ausschließlich auf in Ausführung befindliche Bauaufträge. Die Ermittlung erfolgte anhand der einzeln aufgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bauaufträge wurden größtenteils an Generalunternehmer vergeben, so dass die Höhe der Herstellungskosten im Wesentlichen den von den Bauunternehmen (zzgl. Architekten) gestellten Rechnungen entspricht. Die Bauaufträge erstrecken sich größtenteils über mehr als zwei Wirtschaftsjahre. Daher sind in dieser Bilanzposition diejenigen Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr nicht fertiggestellt und nicht verkauft werden konnten. Im Berichtsjahr wurden diesbezüglich keine Veräußerungen vorgenommen.

#### 2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Diese Position bezieht sich im Wesentlichen auf bebaute und vermietete Grundstücke. Sowohl die bebauten, aber nicht vermieteten als auch die vermieteten Grundstücke werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die dort ausgewiesenen Objekte sind zum Verkauf bestimmt.

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten im Umlaufvermögen wurden im Berichtsjahr entsprechend der Regelungen des § 253 HGB Abschreibungen in Höhe von T€ 79,8 (Vorjahr T€ 0,0) vorgenommen.

#### 2.1.4.3. Unfertige Leistungen

Diese Position enthält noch nicht abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 7,4 (Vorjahr T€ 33,3).

### **2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft haben folgende Restlaufzeiten:



(alle Angaben in T€)	bis zu 1 Jahr	über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	10,9	0,0	0,0	10,9
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10,0	0,0	0,0	10,0
Forderungen gegen verbundene Unterneh- men	3.126,1	0,0	0,0	3.126,1
Sonstige Vermögensgegenstände	45,4	0,0	0,0	45,4

Vorjahr:

(alle Angaben in T€)	bis zu 1 Jahr	über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	16,1	0,0	0,0	16,1
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36,2	0,0	0,0	36,2
Forderungen gegen verbundene Unterneh- men	452,3	0,0	0,0	452,3
Sonstige Vermögensgegenstände	24,0	0,0	0,0	24,0

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um den der SM Wirtschaftsberatungs AG zustehenden Ergebnisanteil der SFG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG für das Berichtsjahr.

#### **2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden im Girosammeldepot verwahrt. Bei gleicher Wertpapiergattung werden die Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode ermittelt. Lag am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert vor, der sich aus dem Börsen- oder Marktpreis ergab, so wurde auf den niedrigeren Wert abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag waren T€ 51,0 (Vorjahr T€ 52,7) Wertpapiere im Bestand.

#### **2.1.7. Flüssige Mittel**

Es werden T€ 216,7 (Vorjahr T€ 1.002,5) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von T€ 168,5 (Vorjahr T€ 168,5) ausgewiesen, die im Rahmen von Sicherheiten verwendet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

#### **2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten**

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen enthalten, die das Folgejahr betreffen, aber bereits im Berichtsjahr gezahlt wurden. Außerdem ist hierin ein Bearbeitungsentgelt für ein über die Konzernmutter aufgenommenes Darlehen enthalten, das über die Laufzeit des Darlehens bis Oktober 2026 gleichmäßig aufgelöst wird. Der Stand zum Bilanzstichtag beträgt T€ 34,0 (Vorjahr T€ 37,8).

## **2.2. Passiva**

### **2.2.1. Eigenkapital**

#### **2.2.1.1 Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2017 in Höhe von € 3.980.000,00 ist eingeteilt in 3.980.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

Zu dem Zweck des Erwerbs von Teilkommanditanteilen an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG gegen die Gewährung von Aktien an die Einbringenden hat der Vorstand unter Zustimmung des Aufsichtsrates am 21.04.2017 den Beschluss gefasst, von dem Genehmigten Kapital 2015 Gebrauch zu machen und das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlagen in Form der einzubringenden Teilkommanditanteile an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG um € 495.000 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Da der Gesellschaft in entsprechender Höhe ihrer Beteiligung an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG der Gewinn für das gesamte Geschäftsjahr 2017 zusteht, wurden die ausgegebenen neuen Aktien analog mit Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2017 (0:00 Uhr) ausgestattet. Wirtschaftlich wurde so ein zeitlicher Gleichlauf von Einlageleistung und Gewinnberechtigung der neuen Aktien erreicht.

Zu dem Zweck des Erwerbs von 1.493.024 Aktien der SM Capital Aktiengesellschaft gegen die Gewährung von Aktien an die Einbringenden hat der Vorstand unter Zustimmung des Aufsichtsrates am 11.08.2017 den Beschluss gefasst, von dem Genehmigten Kapital 2015 erneut Gebrauch zu machen und das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlagen in Form der einzubringenden Aktien der SM Capital Aktiengesellschaft um € 535.000 zu erhöhen. Die ausgegebenen Aktien sind ab dem 01.01.2018 gewinnberechtigt. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

#### **Eigene Anteile**

Im Berichtsjahr wurden eigene Aktien weder erworben noch veräußert. Zum Bilanzstichtag waren keine eigenen Aktien im Bestand.

#### **2.2.1.2 Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 8. Juni 2015 hat ein genehmigtes Kapital in Höhe von € 1.475.000,00 beschlossen. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 8. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital beträgt nach den unter 2.2.1.1. beschriebenen teilweisen Ausschöpfungen noch € 445.000,00.

#### **2.2.1.3 Bedingtes Kapital**

##### **2.2.1.3.1. Bedingtes Kapital 2012: € 1.375.000,00**

Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen

Mit Beschluss vom 16. August 2012 hat die Hauptversammlung die Gesellschaft ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben.

## I. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

### a) Ermächtigungszeitraum, Nennbetrag, Laufzeit, Aktienzahl

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu € 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben, und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu € 1.375.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Teilschuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Bei der Begebung in einer anderen Währung als in Euro ist der entsprechende Gegenwert, berechnet nach dem Euro-Devisenbezugskurs der Europäischen Zentralbank am Tag der Beschlussfassung über die Begebung der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, zugrunde zu legen.

Die Teilschuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft begeben werden. In diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu übernehmen und den Berechtigten der Teilschuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

### b) Bezugsrecht, Bezugsrechtsausschluss

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Teilschuldverschreibungen mit einem Wandel- und Optionsrecht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu € 295.000,00 auszuschließen. Dieser Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur insoweit möglich, als nicht bereits von dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG Gebrauch gemacht worden ist, und nur dann, wenn der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Anleihebedingungen, der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen und des Umtauschverfahrens festzusetzen.

### c) Options-/Wandlungspreis

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von € 1,00 darf den Marktpreis nicht wesentlich unterschreiten bzw. muss mindesten dem anteiligen Betrag am Grundkapital von derzeit € 1,00 entsprechen.

Die Eintragung dieses bedingten Kapitals 2012 ins Handelsregister erfolgte am 10. September 2012. Bis zum 15. August 2017 wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

#### 2.2.1.3.2 Bedingtes Kapital: € 100.000,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal T€ 100,0 bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe und nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die im Rahmen des Optionsplans der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft aufgrund der am 3. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Aktienoptionsrechten Gebrauch machen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen und die Satzung diesbezüglich anzupassen. Bis zum 31. Dezember 2017 hatte der Vorstand von der Gewährung von Optionsrechten keinen Gebrauch gemacht. Die Genehmigung ist entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 unbefristet.

#### 2.2.1.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt T€ 7.451,9 (Vorjahr T€ 2.202,9) und setzt sich wie folgt zusammen:

T€ 1.347,7 aus Agiobeträgen bei der Ausgabe von Aktien

T€ 855,2 aus Kapitalherabsetzung wegen Einziehung eigener Aktien

T€ 2.574,0 Agio aus Einbringung Kommanditanteile an der SG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG

T€ 2.675,0 Agio aus Einbringung Anteile an SM Capital AG

#### 2.2.1.5 Gewinnrücklagen

Die Rücklage für Anteile an herrschenden Unternehmen beträgt € 549.355,00 (Vorjahr € 483.010,96) und entspricht gemäß § 272 Absatz 4 HGB den auf der Aktivseite ausgewiesenen Anteilen an der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Die anderen Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen T€ 412,7.

### 2.2.2. Rückstellungen

Rückstellungen sind jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Steuerrückstellungen wurden in Höhe von TEUR 130,2 (Vorjahr TEUR 0,0) gebildet.

Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von T€ 379,1 (Vorjahr T€ 425,2) gebildet.

### 2.2.3. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2017 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2017 bestehen insgesamt Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von T€ 6.670,2 (Vorjahr T€ 6.902,5).

### 2.2.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Per 31.12.2017 in T€	Per 31.12.2016 in T€
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	435,1	364,7
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	303,0	300,2
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	2.762,6	2.839,5
Summe	3.500,7	3.504,4

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert unter anderem durch verpfändete Guthaben und Grundschulden. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2017 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in T€ per 31.12.2017	Nominalwert in T€ per 31.12.2016
Grundschulden (nominal)	1.690,0	2.390,0
Wertpapierdepot	1.182,9	0,0
Termingeld	168,5	168,5
Summe	3.041,4	2.558,5

Außerdem haften Grundschulden in Höhe von T€ 1.940 auf Objekten der verbundenen Unternehmen SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für Darlehen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft.

### 2.2.3.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten im Zusammenhang mit den Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke in Höhe von T€ 63,3 (Vorjahr T€ 63,3) sowie offene Baurechnungen mit einem Betrag von T€ 15,4 (Vorjahr T€ 1,6). Die Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten werden in der Regel durch Gewährleistungsbürgschaften abgelöst.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

Angaben in T€	bis zu einem Jahr	über ein Jahr, bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten	78,6	0,0	0,0	78,6
(Vorjahr)	(64,9)	(0,0)	(0,0)	(64,9)

### 2.2.3.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hat bei verbundenen Unternehmen Kredite bzw. Darlehen aufgenommen. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Angaben in T€	bis zu einem Jahr	über ein Jahr, bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.484,0	5.400,1	3.907,6	13.791,7
(Vorjahr)	(483,8)	(573,6)	(4.063,0)	(5.120,4)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft betragen zum 31. Dezember 2017 T€ 693,4 (Vorjahr T€ 331,0), gegenüber der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft T€ 9.514,6 (Vorjahr T€ 4.789,1). Außerdem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der SFG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG in Höhe von T€ 3.582,3 (Vorjahr T€ 0,0). Die Verbindlichkeiten gegenüber der SFG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG, der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft und gegenüber der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden marktüblich verzinst. Ferner bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH T€ 0,4 (Vj. T€ 0,3) und der Krocker GmbH T€ 1,0 (Vj. T€ 0,0).

Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft dient die stille Abtretung einer Eigentümergrundschuld in Höhe von T€ 620,0 sowie die stille Abtretung von 190.000 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der RCM Beteiligungs AG resultieren im Wesentlichen aus dem teilweisen Eintritt in ein von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, aufgenommenes Darlehen, das durch Grundschulden besichert wurde. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist dazu intern in Höhe von anfänglich TEUR 4.780,0 in die Darlehensverpflichtung der RCM Beteiligungs AG eingetreten. Als Ausgleich wurde ein früheres von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft aufgenommenes Darlehen seitens der RCM Beteiligungs AG für die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zurückgeführt. Die Restverbindlichkeit zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 4.624,7.

Außerdem bestehen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Anteilen an der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen, von der RCM Beteiligungs AG. Die Darlehen wurden bis 31.12.2022 gewährt und werden marktüblich verzinst. Als Sicherheiten dienen jeweils die stille Abtretung der erworbenen Anteile an der SM Capital Aktiengesellschaft und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft.

#### 2.2.3.4. Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gliedern sich diese wie folgt auf:

Angaben in T€	bis zu einem Jahr	über ein Jahr, bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Gesamt
Sonstige Verbindlichkeiten	25,4	0,0	0,0	25,4
(Vorjahr)	(51,2)	(3,6)	(0,0)	(54,8)

Ferner sind in dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 9,1 (Vorjahr T€ 13,6) enthalten. Diese betreffen die im Januar fällige Lohnsteuer für Dezember.

#### 2.2.4. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Zahlungen, die im Berichtsjahr eingegangen sind, aber das folgende Jahr betreffen. In der Regel handelt es sich um im Dezember eingegangene Mieten für den Januar des Folgejahres.

#### 2.2.5. Derivate Finanzinstrumente

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von Bankdarlehen abgeschlossen. Bei diesen Geschäften besteht Währungs-, Betrags- und Fristenkongruenz, sodass im Rahmen einer kompensatorischen Bewertung hierfür Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten erfolgt, indem die sich ausgleichenden Wertänderungen aus den abgesicherten Risiken nicht bilanziert werden (sog. Einfrierungsmethode). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen ist dadurch sichergestellt, dass die wertbestimmenden Faktoren von Grund- und Sicherungsgeschäft jeweils übereinstimmen (sog. Critical-Terms-Match-Methode). Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps berechnet sich über die Restlaufzeit des Instruments unter Verwendung aktueller Marktzinssätze und Zinsstrukturen. Den Angaben liegen Bankbewertungen zu Grunde. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos acht (Vorjahr neun) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von T€ 8.500,0 (Vorjahr T€ 9.500,0) mit einer Restlaufzeit bis September 2021, Juni 2022, Dezember 2023, Dezember 2024, März 2025 sowie September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das gesicherte Kreditvolumen T€ 7.318,6. Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von T€ 1.016,7 (Vorjahr T€ 1.337,7). Für den das Darlehen überschreitenden Betrag wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 82,3 (Vorjahr TEUR 126,5) gebildet.

### 3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 3.1. Bestandsveränderungen

Hier werden minus T€ 85,1 (Vorjahr minus T€ 2.506,5) ausgewiesen. Der Betrag setzt sich durch den Abgang der zum Verkauf bestimmten Objekte zusammen.

Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung

	€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 31.12.2017	10.504.481,84
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 01.01.2017	10.335.822,92
Veränderung zum Verkauf bestimmte Grundstücke laut Bilanz	+ 168.658,92
abzüglich Hinzuaktivierungen 2017	./ 359.516,70
Zzgl. Abschreibung auf Immobilien	+ 79.781,81
Zzgl. Abgang Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten	+ 25.988,97
Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung	./ 85.087,00

### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten sonstige Erträge in Höhe von T€ 117,8 (Vj. T€ 121,1) und Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von T€ 320,6 (Vorjahr T€ 458,8).

Die sonstigen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von T€ 4,5 (Vorjahr T€ 14,7), aus Schadenersatzzahlungen in Höhe von T€ 17,7 (Vorjahr T€ 32,0) und Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 74,2 (Vorjahr T€ 37,3) zusammen.

Die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen betreffen im Einzelnen folgende Positionen:

€ 3.000,00	Auflösung Rückstellung offene Baurechnungen
€ 12.542,25	Auflösung Rückstellung Hauptversammlung/Geschäftsbericht
€ 5.822,52	Auflösung Rückstellung Nebenkosten Leerstand
€ 37,00	Auflösung Rückstellung Offenlegung
€ 505,90	Auflösung Rückstellung Berufsgenossenschaft
€ 107,50	Auflösung Rückstellung Abschluss und Prüfung
€ 52.224,87	Auflösung Drohverlustrückstellungen

Die Erträge aus Finanzgeschäften beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Wertpapierverkäufen in Höhe von T€ 42,5 (Vorjahr T€ 20,6), Erträge aus Optionen in Höhe von T€ 101,6 (Vorjahr T€ 268,8) und Erträge aus Optionen auf Future-Geschäfte in Höhe von T€ 176,5 (Vorjahr T€ 169,4).

### 3.3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von insgesamt T€ 21,8 (Vorjahr T€ 21,9). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr keine (Vorjahr T€ 0,0) vorgenommen.

### 3.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt T€ 774,1 (Vorjahr T€ 482,1) enthält Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von T€ 309,7 (Vorjahr T€ 165,3) und Werbekosten in Höhe von T€ 33,1 (Vorjahr T€ 35,3). Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Reisekosten in Höhe von T€ 7,8 (Vorjahr T€ 10,3), Bürobedarf in Höhe von T€ 12,2 (Vorjahr T€ 12,9), Raumkosten in Höhe von T€ 53,3 (Vorjahr T€ 30,7), Versicherungsbeiträge in Höhe von T€ 20,8 (Vorjahr T€ 19,8), Kfz-Kosten in Höhe von T€ 23,9 (Vorjahr T€ 28,6), Vergütung Aufsichtsrat in Höhe von T€ 26,8 (Vorjahr T€ 26,8), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 103,4 (Vorjahr T€ 28,6), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von T€ 20,0 (Vorjahr T€ 20,0) und Kreditbearbeitungskosten in Höhe von T€ 0,6 (Vorjahr T€ 4,4) erfasst. Außerdem sind in dieser Position Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von T€ 4,7 (Vorjahr T€ 13,3) sowie für nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von T€ 26,9 (Vorjahr T€ 20,1) enthalten. Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen aus Schadensfällen in Höhe von T€ 12,2 (Vorjahr T€ 14,0) sowie Aufwendungen Baumaterial in Zusammenhang mit den Erträgen aus Bauleistungen in Höhe von T€ 12,2 (Vorjahr T€ 16,8). Ebenfalls enthalten ist in dieser Position eine Abschreibung in Höhe von T€ 79,8 (Vorjahr T€ 0,0) auf eine im Umlaufvermögen gehaltene Immobilie. Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von T€ 0,4 (Vorjahr T€ 14,7) betreffen im Wesentlichen Bewirtschaftungskosten für Immobilien die die Vorjahre betreffen.



### **3.5. Erträge aus Beteiligungen**

Hierunter sind die von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erhaltenen Dividenden sowie der der SM Wirtschaftsberatungs AG zustehende Ergebnisanteil der SFG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG für das Berichtsjahr erfasst.

### **3.6. Zinsen und ähnliche Erträge**

Diese Position enthält im Wesentlichen Zinserträge aus dem Darlehen, das an die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft begeben wurde sowie Verzugszinsen für Bauträgerforderungen.

### **3.7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Im Berichtsjahr wurde auf die Kommanditanteile an der SFG Liegenschaften GmbH und Co Betriebs KG nach entsprechender Gewinnzurechnung eine ausgleichende Abschreibung in Höhe von T€ 2.646,2 (Vorjahr T€ 0,0). Im Vorjahr wurden T€ 3,8 Abschreibung auf ein Wertpapier des Umlaufvermögens vorgenommen.

### **3.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Mit T€ 456,0 (Vorjahr T€ 448,6) entspricht diese Position weitgehend dem Vorjahr.

### **3.9. Steuern und sonstige Steuern**

In dieser Position sind im Wesentlichen die Grundsteuer auf diverse Objekte mit einem Betrag von T€ 0,1 (Vorjahr T€ 0,1) enthalten sowie Kfz-Steuern für die firmeneigenen Pkw in Höhe von T€ 1,1 (Vorjahr T€ 1,1). Aufgrund der Mindestbesteuerung ergibt sich eine Ertragssteuerbelastung auf das laufende Ergebnis in Höhe von T€ 132,0.

## **4. ERGÄNZENDE ANGABEN**

### **4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB und weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. v. § 285 Nr. 3a HGB sind in den Punkten 4.1.1. bis 4.1.4. angegeben. Weitere als die dort aufgeführten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Gesellschaft hat drei Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen.

Der Untermietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Danach verlängert er sich um jeweils ein Jahr, wenn nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt € 405,00 monatlich. Zusammen mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft nutzt die Gesellschaft Büroräume in Sindelfingen. Die monatliche Verpflichtung beträgt anteilig € 972,80. Die Gesellschaft hat einen Mietvertrag für eine Lagerhalle in Calw für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2018 abgeschlossen. Die monatliche Kaltmiete beträgt € 770,00.

Mit Martin Schmitt wurde ein Untermietvertrag für eine Teilfläche der angemieteten Lagerhalle in Calw ab dem 1. Oktober 2015 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Untermietvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten auf Monatsende kündbar. Die monatliche Kaltmiete beträgt € 250,00.

Die Gesellschaft hat Mietverträge für zwei Wohnungen in Dresden für den Zeitraum ab dem 1. August 2017 auf unbestimmte abgeschlossen. Die Mietverträge sind frühestens nach einem Jahr innerhalb der gesetzlichen Frist kündbar. Die monatlichen Kaltmieten betragen € 2.029,94 und € 1.606,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	2018	2019	2020	2021	2022
	T€	T€	T€	T€	T€
Mietvertrag	44,2	2,0	0,0	0,0	0,0
(davon gegen- über verbundene Unternehmen)	(4,9)	(2,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Leasingverträge	7,9	4,1	0,7	0,0	0,0

#### 4.1.1. Aus Mietverträgen

Siehe oben.

#### 4.1.2. Aus Bürgschaften

Entfällt.

#### 4.1.3. Sicherheiten für Dritte

Im Rahmen eines Immobilienkredites über nominal ca. 12,0 Mio. Euro, den die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft federführend für den gesamten Konzern mit der Berlin Hyp AG abgeschlossen hat, stehen der SM Wirtschaftsberatungs AG in Anspruch genommene Kreditmittel in Höhe von anfänglich T€ 4.780,0 zur Verfügung. Die von der SM Wirtschaftsberatungs AG für diesen gesamten Immobilienkredit gestellten grundbuchlichen Sicherheiten betragen T€ 5.497,0.

Im Rahmen von abgeschlossenen Kreditverträgen zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen und der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen besteht ein Haftungsverbund durch gegenseitige Sicherheitenstellung in Form von Grundschulden und verpfändeten Wertpapierdepots. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft stellt in diesem Zusammenhang Sicherheiten für selbst verwendete Kreditmittel in Form von einem verpfändeten Wertpapierdepot mit einem Wert zum Stichtag in Höhe von T€ 1.182,9. Grundschulden werden in diesem Zusammenhang keine von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gestellt. Die Sicherheiten sind in 2.2.3.1. enthalten.

In Bezug auf Eurex-Geschäfte der Produktklassen I, II und III haftet die Gesellschaft im Zuge eines Rahmenvertrages auch für Eurex-Geschäfte der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft. Die maximal ausnutzbare Rahmenhöhe beträgt € 1.000.000,00. Mit einer Inanspruchnahme wird auf Grund der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung dieser Gesellschaften nicht gerechnet.

#### **4.1.4. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften**

Zum 31. Dezember 2017 bestanden keine Verbindlichkeiten Termin- oder Optionsgeschäften

#### **4.2. Mitarbeiter**

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr neben den Mitgliedern des Vorstands durchschnittlich 7 (Vorjahr 7) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand	2	(Vorjahr 2)
Prokuristen	0	(Vorjahr 0)
Angestellte	7	(Vorjahr 7)

#### **4.3. Organkredite**

Fehlanzeige.

#### **4.4. Sitz und Handelsregistereintrag**

Der Sitz der Gesellschaft ist Sindelfingen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 244984 eingetragen.

#### **4.5. Wechselseitige Beteiligungen**

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, ist zum Bilanzstichtag mit ca. 70,93 % an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, beteiligt. Der Abschluss der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist daher in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, einzubeziehen. Der aufgestellte Konzernabschluss ist in Sindelfingen erhältlich.

#### **4.6. Schlusserklärung**

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Sindelfingen, 26. Januar 2018

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der

### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### **Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Dettingen unter Teck, den 16. Februar 2018

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Zu dem Abhängigkeitsbericht der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, für das Geschäftsjahr 2017 erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach meiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätige ich, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Dettingen unter Teck, den 16. Februar 2018

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer







*Wirtschaftsberatungs AG*

Fronäckerstraße 34 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 46909-60 · Telefax 07031 46909-66  
[www.smw-ag.de](http://www.smw-ag.de) · [info@smw-ag.de](mailto:info@smw-ag.de)

Unseren Bereich Immobilien erreichen Sie auch in unserem Büro in Dresden:  
Erlenstraße 15 · 01097 Dresden · Telefon 0351 312078-0 · Telefax 0351 312078-90