



Industriehof-Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

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

Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel
Remseck
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm
Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)

Aufsichtsrat

Michael Nagel
Bad Homburg v. d. Höhe
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Leiter des Marktbereichs Immobilienkunden Deutschland
der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe,
Mannheim und Mainz

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim
Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien
Management GmbH, Stuttgart



Lautenschlagerstraße 24

Kennzahlen

von 2014 bis 2018					
	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€	35.738	48.875	45.920	41.377	41.874
Eigenkapital in T€	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
Eigenkapitalquote	65,1%	47,6%	50,7%	56,3%	55,6%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (ab 2015 inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	3.435	2.480	3.287	2.777	7.490
Ergebnis vor Steuern in T€	3.574	1.630	2.149	1.471	6.248
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	1,5%	3,6%	3,4%	3,5%	4,2%
Anzahl Aktien	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft wächst in diesem Jahr langsamer als erwartet. Die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2019) rechnet mit einem Wachstum von 1,0%. Im vergangenen Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft noch um 1,5% gewachsen.

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

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

Immobilienmarkt

Einen Flächenumsatz von rund 218.000 m² meldet Ulrich Nestel von E&G Real Estate für den Stuttgarter Büromarkt. Das Jahresergebnis lag damit rund 19% unter dem Vorjahresergebnis von 270.000 m². Zurückzuführen sind die niedrigen Umsätze im Wesentlichen auf das geringe Angebot an verfügbaren Flächen, das bereits seit Jahren nicht mehr ausreicht, die enorme Nachfrage zu befriedigen.

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

Zum Jahresende lag die Leerstandsquote bei rund 2,3% (Ralf Spieth, Colliers International). Bei einem Flächensamtbestand von 7,95 Mio. m² entsprach dies rund 185.400 m² und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von etwa 12%. Aufgrund der hohen Vermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft – in Abwicklung –, Stuttgart, sowie die

LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

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

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

Das gezeichnete Kapital der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, setzt sich aus 750.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 93,63% unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr: T€ 22.814). Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 9.016 (Vorjahr: T€ 22.204) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 3.574 (Vorjahr: T€ 1.631). Dieses resultiert im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 3.435 (Vorjahr: T€ 2.480). Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH im Geschäftsjahr 2018 entsprach im Wesentlichen unseren Erwartungen. Bei der Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH entstand im Rahmen der Projektentwicklung ein Verlust in Höhe von T€ -31 (Vorjahr: T€ -838), der von der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, übernommen wurde.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Vierte Industriefhof Objekt-GmbH (ohne Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH wegen Projektentwicklung), Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Der Leerstand in Euro lag zum Bilanzstichtag 31.12.2018 bei 1,5% (Vorjahr: 3,6%). Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2018 bereits abgeschlossenen neuen Mietverträge verringert sich der Leerstand auf 1,0%.

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 7.838 (Vorjahr: T€ 6.141) über Vorjahresniveau.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.02.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 15,97 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

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

Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW

Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

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

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

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

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

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

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

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

Prognosebericht

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

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich. Wir bewegen uns in einem stabilen Marktumfeld. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2019 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 3,3 Mio. €. Für das Jahr 2020 prognostizieren wir für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 4,9 Mio. €.

Die Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ wurde auch im Jahr 2018 weiter vorangetrieben. Sie besteht aus den Gebäuden Friedrichstraße 23 A sowie Lautenschlagerstraße 22.1, 22.2 und 24. Das Bestandsgebäude Lautenschlagerstraße 22.1 wurde generalsaniert und in den fertiggestellten Neubau (Lautenschlagerstraße 22.2 und Friedrichstraße 23 A) integriert. Das Gebäude Friedrichstraße 23 B wird lediglich an die neue Tiefgarage angebunden. Im Jahr 2018 standen der Büromieterausbau sowie die Mietflächenübergaben im Fokus. Bis zum Jahresende waren 92% der 6.141 m² Büro- und 38% der 1.271 m² Einzelhandelsflächen im Neubau inkl. Lautenschlagerstraße 22.1 vermietet. Im Januar 2019 wurde die letzte freie Bürofläche im Neubau vermietet, die Übergabe ist für Juli 2019 geplant. 7 der 8 Wohnungen

sind fertiggestellt, 4 Wohnungen wurden übergeben. Im Februar 2019 beginnt die Vermarktung der 4 noch verfügbaren Wohnungen. Von insgesamt 102 Tiefgaragenstellplätzen sind 55 vermietet. Bis auf 500 m² konnten 2018 alle Büroflächen an die Mieter übergeben werden. Die Vermarktung der noch verfügbaren Einzelhandelsfläche (703 m²) erfolgt durch mehrere Maklerunternehmen.

Circa ein Jahr nach Einreichung des Bauantrages für die Lautenschlagerstraße 24 wurde Ende November 2018, mit fünfmonatiger Verspätung, die Baugenehmigung erteilt. Ende 2018 konnte der Generalunternehmer für die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 24 gebunden werden. Die Abbruchmaßnahmen unter Erhalt der straßenseitigen, denkmalgeschützten Fassade sind abgeschlossen. Bis zum Baubeginn des Generalunternehmers Mitte April 2019 erfolgen noch Unterfangungs- und Verankerungsmaßnahmen sowie Erdaushub. Die Gesamtfertigstellung ist für Juli 2020 geplant. Die Übergabe der Gastronomieflächen zum weiteren Innenausbau durch den Mieter erfolgt voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2020. Die erfolgreiche Vermarktung der Büroflächen an einen Single-Tenant steht kurz vor dem Abschluss.

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

Stuttgart, den 28. Februar 2019

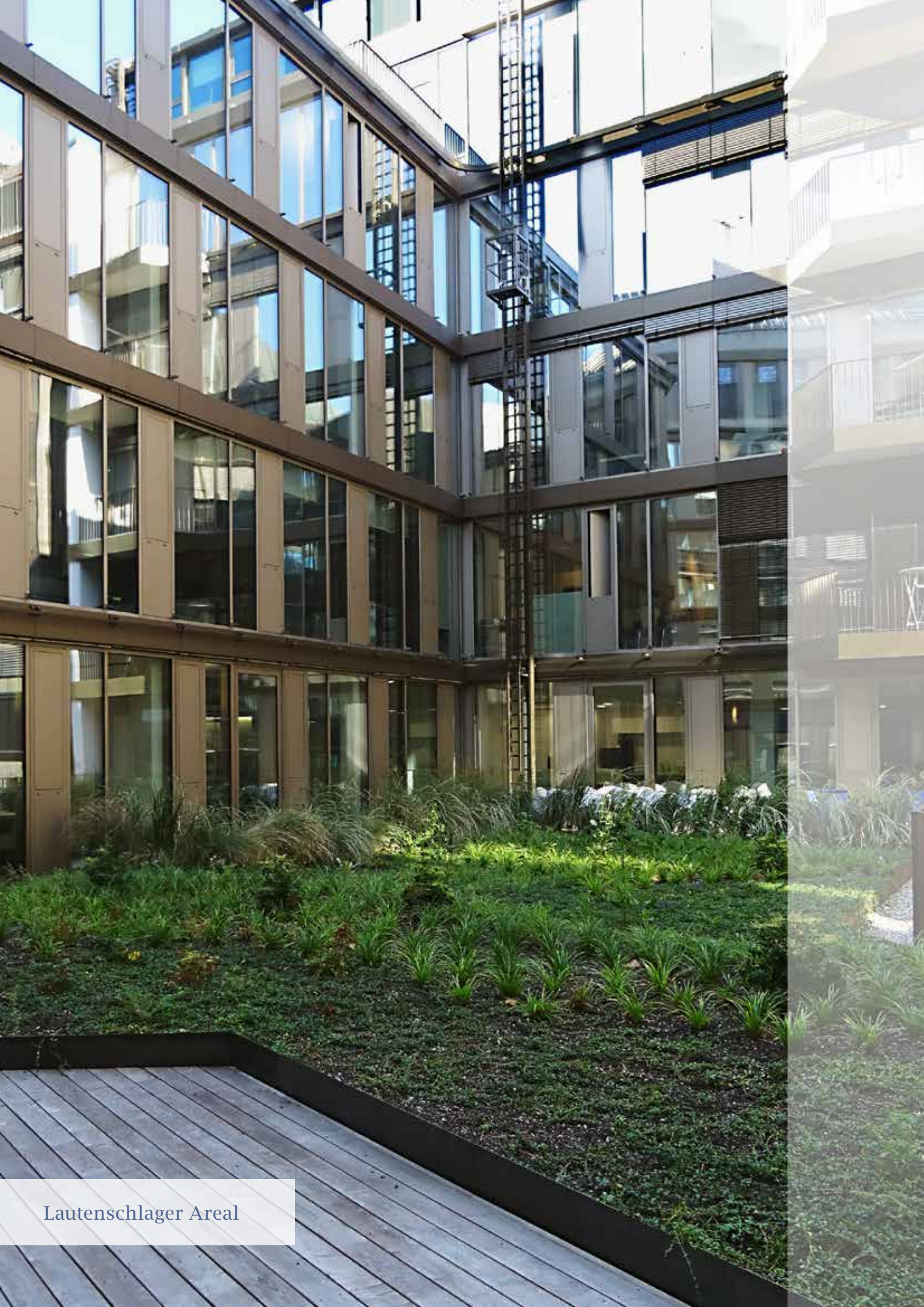
Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm



Lautenschlager Areal

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (nachfolgend „IAG“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

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

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

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 24. April 2018 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2017 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2017 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 27. Juni 2018, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

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

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

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

Jahresabschluss 2018

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2018 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2018 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2018 sowie für den Lagebericht erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der IAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 30. April 2019 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der IAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

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

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

Stuttgart, den 30. April 2019

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung	8. Januar 1923				
Tätigkeit	Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.				
Entwicklung der Gesellschaft	<p>1930 Erstellung Geschäftshaus Königstraße 4 (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).</p> <p>1937 Erstellung Geschäftshäuser Lautenschlagerstraße 22/24.</p> <p>1952 Erstellung Geschäftshaus Lautenschlagerstraße 3.</p> <p>1960 Kulturgebäude Friedrichstraße 23 A (Amerikahaus).</p> <p>1968 Erstellung Gebäude Breitwiesenstraße 20/22 in Stuttgart-Möhringen.</p> <p>1968 Bau der Ladengeschäfte auf dem Kleinen Schlossplatz.</p> <p>1970 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Kaufhof AG, Köln, über eine Fläche von 3.370 m² (Teilbereich Königstraße 6/Kronenstraße). Zum gleichen Zeitpunkt bestellte die „Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen“ (WAG) zugunsten der Kaufhof AG ein Erbbaurecht am angrenzenden Grundstück mit 525 m².</p> <p>1973 Erstellung Gebäude Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen-Birkach.</p> <p>1973 Erstellung Gebäude Aixheimer Straße 28 in Stuttgart-Sillenbuch (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).</p> <p>1977 Erstellung Kulturgebäude Planetarium, Willy-Brandt-Straße 25.</p> <p>1982 Verkauf der Grundstücke Bolzstraße 8 und 10 sowie der Stephanstraße 34 (Alter Bahnhof).</p> <p>1983 Beginn der Bauarbeiten für ein Geschäftshaus in der Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2 (Schwabenzentrum B 3) mit Tiefgarage.</p> <p>1984 Fertigstellung des Geschäftshauses in der Eberhardstraße/Dornstraße.</p> <p>1986 Übertragung des Vermögens der WAG im Wege der Verschmelzung auf unsere Gesellschaft.</p> <p>1987 Verkauf der Gebäude auf dem Kleinen Schloßplatz.</p> <p>1988 Erstellung eines neuen Gebäudes in der Eichstraße 9.</p> <p>1990 Umbau und Aufstockung des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.</p> <p>1991 Aufstockung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 3.</p> <p>1995 Kauf des Grundstücks Nadlerstraße 21.</p> <p>1997 Fertigstellung des Geschäftshauses Nadlerstraße 21.</p> <p>2003 Verkauf des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.</p> <p>2004 Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.</p> <p>2005 Veräußerung der Anteile an der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG und an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH.</p> <p>2006 Erwerb des Grundstücks Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2.</p> <p>2007 Erwerb der Grundstücke Kronprinzstraße 14 und 18.</p> <p>2009 Verkauf des Planetariums an die Stadt Stuttgart wegen Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>2011 Verkauf der Gebäude Kronprinzstraße 14 und 18.</p> <p>2011 Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.</p> <p>2013 Kauf des Gebäudes Friedrichstraße 23 B.</p> <p>2014 Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9.</p> <p>2015 Baubeginn Lautenschlager Areal.</p>				
Eigenkapital	<p>Grundkapital € 19.500.000,00.</p> <p>Es ist eingeteilt in 750.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.</p>				
Aktionäre	<p>Am Grundkapital der Industriehof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2018):</p> <table> <tr> <td>LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart</td> <td>93,63%</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>6,37%</td> </tr> </table>	LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	93,63%	Andere	6,37%
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	93,63%				
Andere	6,37%				

Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	Grundfläche	Mietfläche	Baujahr
Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH:			
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	557 m ²	2.301 m ²	1930
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	1.766 m ²	3.353 m ²	1952
Lautenschlagerstraße 22, Laden- und Bürogebäude (2 Bauteile) Projektentwicklung Lautenschlager Areal	1.227 m ²	6.442 m ²	2015-2018
Lautenschlagerstraße 24, Laden- und Bürogebäude Projektentwicklung Lautenschlager Areal	778 m ²	2.927 m ²	2015-2020
Friedrichstraße 23 A, ehem. Amerikahaus Projektentwicklung Lautenschlager Areal	778 m ²	6.378 m ²	2015-2018
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	426 m ²	1.446 m ²	1899/1975
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	962 m ²	1.051 m ²	1973
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	191 m ²	1.217 m ²	1997
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude mit Tiefgarage im Erbbaurecht errichtet (Grundstückserwerb 2006)	4.058 m ²	14.070 m ²	1984
	10.743 m²	39.185 m²	
Eingeräumte Erbbaurechte:			
Filderhauptstraße 155, (Teilerbbaurecht 91/100) Laden- und Bürogebäude mit Tiefgarage	1.706 m ²	2.793 m ²	1973
Vergebene Erbbaurechte:			
Kronenstraße 4, an ASSET Immobilien GmbH & Co. KG (Kaufhof AG)	525 m ²		
Königstraße 6, an ASSET Immobilien GmbH & Co. KG (Kaufhof AG)	3.370 m ²		
Flächen insgesamt	16.344 m²	41.978 m²	

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Passiva			
	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		19.500.000,00	19.500
II. Kapitalrücklage		2.160.000,00	2.160
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		1.600.000,00	1.600
IV. Bilanzgewinn		21.641,24	22
		23.281.641,24	23.282
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.333.790,00		3.285
2. Sonstige Rückstellungen	106.300,00		104
		3.440.090,00	3.389
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.284,79		5
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.958.897,21		22.150
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern € 1.597,73 (Vorjahr T€ 2)	51.821,42		49
		9.016.003,42	22.204
		35.737.734,66	48.875

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Lautenschlager Areal

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018			
	2018		2017
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		201.207,29	410
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	131.523,81		129
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 81.806,50 (Vorjahr T€ 203)	86.355,50		208
		217.879,31	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		93.221,04	101
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 652.786,28 (Vorjahr T€ 593)		652.786,28	592
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 246.695,40 (Vorjahr T€ 228) davon an verbundene Unternehmen € 156.625,51 (Vorjahr T€ 1.186)		403.320,91	1.414
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.466.154,07	3.319
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		31.229,94	838
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		119.633,35	119
9. Ergebnis nach Steuern		3.454.863,09	1.512
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		3.454.863,09	1.512
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
12. Gewinnvortrag		21.641,24	22
13. Bilanzgewinn		21.641,24	22

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2018

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G (Vorjahr 2005 G). Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Unter Berücksichtigung des „Gesetz zur Umset-

zung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde der 10-Jahres-Durchschnittszinssatz angewandt. Der prognostizierte Zinssatz betrug 3,21 % (im Vorjahr betrug der Rechnungszins 3,68%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,7 % (1,7 %) p. a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p. a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 2,00 % (2,00 %) p. a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 1,85 % (1,85 %) p. a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Tochterunternehmen in Höhe von T€ 8.226 (T€ 22.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, dessen Saldo aufgrund einer im Geschäftsjahr erfolgten Rückzahlung abgenommen hat. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 4.480 (T€ 3.710) enthalten, die überwiegend Forderungen aus Ergebnisübernahmen enthalten und eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr haben.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 33 (T€ 32) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 19.500 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 750.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensions-

rückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 286 (T€ 266).

6. Verbindlichkeiten

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 3.466 (T€ 3.319) übernommen.

2. Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurden Verluste von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 31 (T€ 838) übernommen.

3. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 3.455 (T€ 1.512).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder mit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft – in Abwicklung –, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Die sich daraus ergebende gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organ-

trägers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 22. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Industriefabrik-Aktiengesellschaft

Die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der seit dem 11. Mai 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird der gesamte Gewinn der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Verluste sind durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, auszugleichen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31. Dezember 2018 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 93,63% der Anteile an der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

4. Personal

Die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt über kein eigenes Personal.

Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Michael Nagel, Bad Homburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Leiter des Marktbereiches Immobilienkunden Deutschland der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

7. Vorstand

Wolfgang Eitel, Remseck
Jurist (Assessor)
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)
Operatives Ressort

8. Kapitalanteile der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, besitzt folgende unmittelbare Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2018 T€
Erste Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00 %	475
Zweite Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00 %	19.826
Dritte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00 %	702
Vierte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00 %	1.177
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00 %	575

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden die Ergebnisse der Objekt-Gesellschaften von der Industriehof-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

10. Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 28. Februar 2019

Industriehof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm



Denkmalschutz
Gesamtgebäude

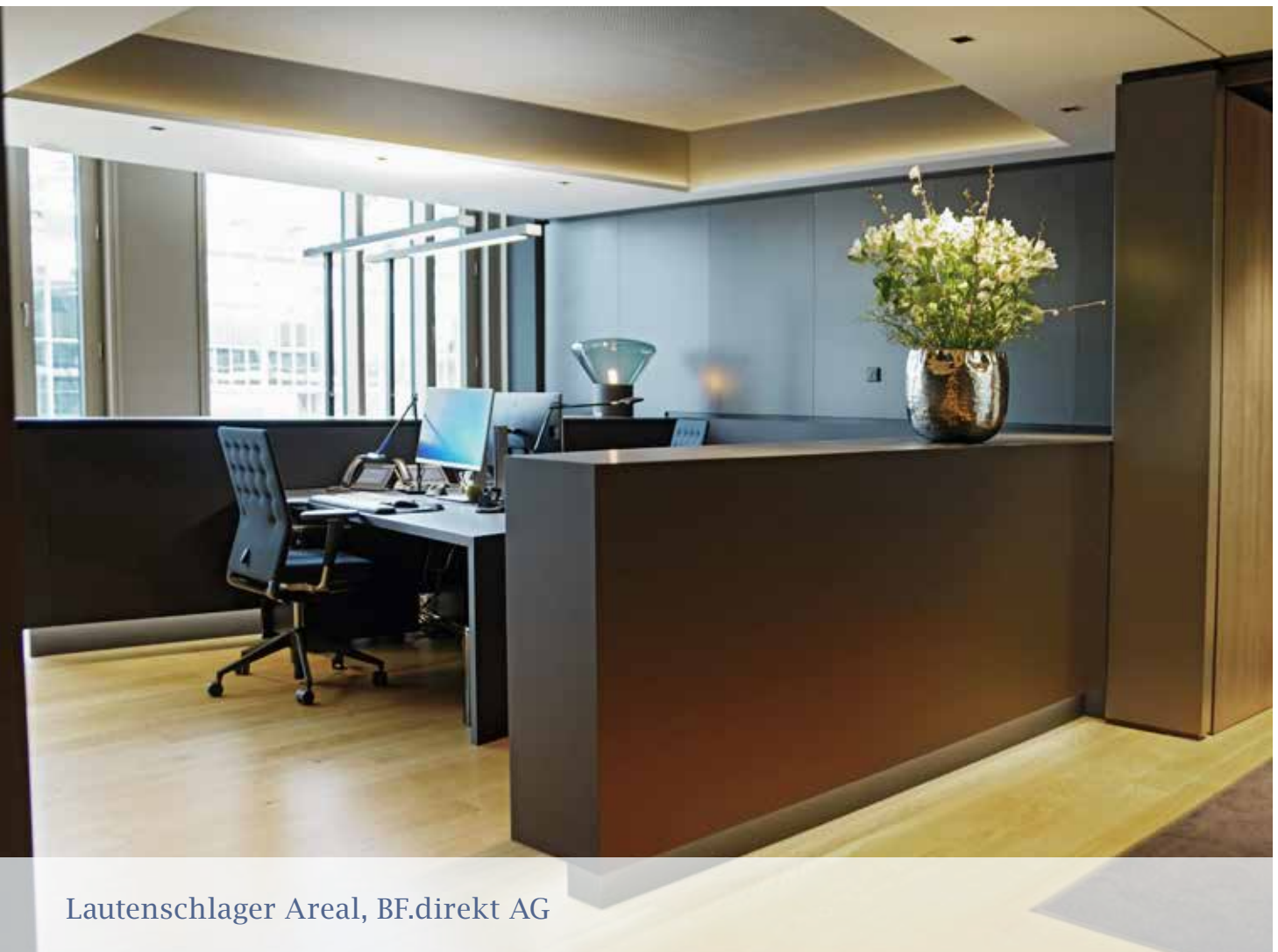
Denkmalschutz
Fassade

Neubau

Lautenschlager Areal

Anlagespiegel

Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34
	22.813.814,34	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34



Lautenschlager Areal, BF.direkt AG

Abschreibung					Buchwerte	
Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34	22.813.814,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34	22.813.814,34

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Lautenschlager Areal, BF.direkt AG

Verbindlichkeitspiegel

	2018				
	Bilanzausweis				
	31.12.2018	2019	2020-2023	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.284,79	5.284,79	0,00	0,00	5.284,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.958.897,21	8.958.897,12	0,00	0,00	8.958.897,21
3. Sonstige Verbindlichkeiten	51.821,42	51.821,42	0,00	0,00	51.821,42
Gesamtbetrag	9.016.003,42	9.016.003,42	0,00	0,00	9.016.003,42
		davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
Zugehörigkeit zu anderen Posten	31.12.2018				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.284,79	0,00	0,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.958.897,21	8.958.897,21	8.958.897,21		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	51.821,42	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	9.016.003,42	8.958.897,21	8.958.897,21		

zu 2.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



2017				
Bilanzausweis 31.12.2017	2018	2019-2022	Rest	Summe
€	€	€	€	€
4.561,00	4.561,00	0,00	0,00	4.561,00
22.149.550,99	22.149.550,99	0,00	0,00	22.149.550,99
49.541,58	49.541,58	0,00	0,00	49.541,58
22.203.653,57	22.203.653,57	0,00	0,00	22.203.653,57
	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
31.12.2017				
4.561,00	0,00	0,00		
22.149.550,99	22.149.550,99	22.149.550,99		
49.541,58	0,00	0,00		
22.203.653,57	22.149.550,99	22.149.550,99		

zu 2.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart
 Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

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

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

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

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

Stuttgart, 28. Februar 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werling
Wirtschaftsprüfer

Sturm
Wirtschaftsprüfer

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Industriehof-Aktiengesellschaft

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de

info@bahnhofplatzgesellschaften.de