

# Anhang für 2012

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. 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.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Gewinnabführungsvertrags mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, wird der gesamte Gewinn der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Des Weiteren besteht zwischen der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 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 Wertminderung 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 2005 G mit einem Rechnungszinsfuß von 5,07% (5,13%). Für die Abzinsung wurde entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zulässigerweise von einer pauschalen Restlaufzeit (Duration) von 15 Jahren ausgegangen. Den Berechnungen nach BilMoG liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,9% p. a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgungsordnung von 1,25% p. a., und ein Einkommenstrend von 2,0% p. a. zugrunde. Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1, 253 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 HGB durch das BilMoG ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren gleichmäßig verteilt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage 1 zum Anhang beigefügten Anlagengitter zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter der Position Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes ist auf Seite 20 ersichtlich.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
LBBW Immobilien Management GmbH	15.846	9.497
Erste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	0	274
Zweite Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	1.116	1.026
Dritte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	1.482	1.434
Vierte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	755	866
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	687	892
Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG	0	6.502
<b>Gesamt</b>	<b>19.886</b>	<b>20.491</b>

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 92 (T€ 233). Davon haben T€ 71 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 19 (T€ 18). Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### 4. Eigenkapital

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

### 5. Pensionsrückstellungen

Unter Anwendung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB besteht bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen eine Deckungslücke in Höhe von T€ 394.

### 6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 83 (T€ 86) haben im Wesentlichen eine Laufzeit bis zu einem Jahr und beinhalten insbesondere die Rückstellungen für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten sowie für die Erstellung von Steuererklärungen.

### 7. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem als Anlage 2 zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 17.373 (T€ 18.141) handelt es sich um ein Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, zur Finanzierung des Sachanlagevermögens der Erste bis Sechste Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart. Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 11 (T€ 77).

### 2. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen T€ 4.039 (T€ 10.994). Diese resultieren aus den Beteiligungen der Erste bis Sechste Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart.

### 3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.110 (T€ 1.444) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 961 (T€ 1.308) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 149 (T€ 136).

### 4. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 2.445 (T€ 9.443).

## 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, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.

Die sich daraus ergebende gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

### 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 23. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

### 3. Gesellschafterstruktur der Industriefhof-Aktiengesellschaft

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

Zum 31. Dezember 2012 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 88,73% der Anteile an der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

### 4. Personal

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

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

**5. Aufsichtsrat**

Achim Kern, Renningen  
 Vorsitzender des Aufsichtsrats  
 Mitglied der Geschäftsführung der  
 LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

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

Bruno Möws, Stuttgart  
 Mitglied des Aufsichtsrats  
 Mitglied der Geschäftsführung der Siedlungswerk  
 gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und  
 Städtebau mbH, Stuttgart

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

**6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

**7. Vorstand**

Wolfgang Eitel  
 Remseck  
 Jurist (Assessor)  
 Kaufmännisches Ressort

Steffen Wurst  
 Stuttgart  
 Immobilienökonom (ebs)  
 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 31.12.2012 T€	Ergebnis 2012 T€
Erste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	67	-383
Zweite Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	19.826	1.116*
Dritte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	702	1.482*
Vierte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	1.177	755*
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	634	687*
Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	288	-20
Industriehof Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart	100,00%	36	-1

\*Der Jahresüberschuss der Objektgesellschaft wurde zum Bilanzstichtag bei der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, phasengleich vereinnahmt.

**9. Konzernabschluss**

Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, einbezogen wird. Dieser wird unter Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nicht offengelegt.

Der LBBW Immobilien Management-Konzernabschluss wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen.

Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 5. März 2013

Industriehof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst  
Immobilienökonom (ebs)



Eberhardstraße 35, Schmuckatelier Anne Korn