

# Anhang für 2015

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Aufgrund der Vorschriften der Satzung wurde darüber hinaus 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 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. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren. Es wurde der prognostizierte Zinssatz von 3,89% verwendet (im Vorjahr betrug der Rech-

nungszins 4,55%). Den Berechnungen nach BilMoG liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,7% p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgungsordnung von 1,25% p.a., und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 1,85% 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 (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 in dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert.

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 29. April 2015 wurde das Geschäftsjahr der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG auf den Zeitraum vom 01. Mai eines jeden Jahres bis zum 30. April des darauffolgenden Jahres umgestellt. Daraus ergibt sich ein Rumpfgeschäftsjahr für den Zeitraum vom 01. Januar 2015 bis 30. April 2015. Mit notariellen Urkunden vom 21. Juli 2015 wurden gemäß §§ 190 ff., 214 ff. UmwG formwechselnde Umwandlungen der KGs in Gesellschaften mit beschränkter Haftung beschlossen. Die aus der Umwandlung hervorgehenden GmbHs führen die Buchwerte aus der Übertragungsbilanz der formwechselnden GmbH & Co. KGs zum 30. April 2015 fort. Desweiteren wurde mit notarieller Urkunde vom 13. November 2015 die Verschmelzung der Industriehof Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart, auf die Erste Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart, vorgenommen.

Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2015 ist auf Seite 20 ersichtlich.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen T€ 18.495 (T€ 18.980), mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 6.810 (T€ 6.310) sowie um ein Darlehen an die Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart,

in Höhe von T€ 8.816 (T€ 4.425), das im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr hatte.

Bei dem Posten sonstige Vermögensgegenstände handelt es sich um Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 39 (T€ 57). Davon haben T€ 18 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 30 (T€ 23). 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 den 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€ 295.

### 6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 239 (T€ 92) haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr und enthalten überwiegend Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten.

### 7. Verbindlichkeiten

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 14.805 (T€ 15.708) handelt es sich um ein Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, zur Finanzierung des Sachanlagevermögens der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, 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 periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 10 (T€ 12).

### 2. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen T€ 1.189 (T€ 7.490) und beinhalten den Jahresüberschuss der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, zum 30.04.2015.

### 3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.159 (T€ 1.115) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 826 (T€ 874) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 333 (T€ 241).

### 4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Mit notariellen Urkunden vom 02. Oktober 2015 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen den, aus der Umwandlung hervorgehenden, Objekt-GmbHs und der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, abgeschlossen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 2.099 (T€ 0).

### 5. Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Verlust der Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 510 (T€ 0) übernommen.

### 6. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 1.262 (T€ 6.039).

## 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 Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

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

### 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Industriehof-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 Industriehof-Aktiengesellschaft

Die Industriehof-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 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.

Zum 31. Dezember 2015 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 88,73% der Anteile an der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

### 4. Personal

Die Industriehof-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 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 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

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 31.12.2015 T€	Ergebnis 2015 T€
Erste Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475	0
Zweite Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826	0
Dritte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702	0
Vierte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177	0
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575	0

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden die Ergebnisse der Objekt-GmbHs von der Industriefhof-Aktiengesellschaft übernommen.

### 9. Konzernabschluss

Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, einbezogen wird.

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 Konzern-

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

Stuttgart, den 29. Februar 2016

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm  
Immobilienfachwirt (IHK)



Eberhardstraße 35/37/Dornstraße 2, DM-Markt