

Anhang für 2013

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 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.

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 mit einem Rechnungszinsfuß von 4,91 % (5,07%). 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 (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 als Anlage 1 zum Anhang beigefügten Anlagen-gitter zu ersehen.

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

Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes ist auf Seite 20 des Anhangs ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen T€ 19.369 (T€ 19.885). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 12.608 (T€ 15.847) sowie um ein Darlehen an die Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von T€ 2.816, das eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr hat.

Bei dem Posten sonstige Vermögensgegenstände handelt es sich um Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 75 (T€ 92). Davon haben T€ 54 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 21 (T€ 20). 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€ 361.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 87 (T€ 83) haben im Wesentlichen eine Laufzeit bis zu einem Jahr und beinhalten insbesondere die Rückstellungen für Steuer-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten.

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€ 16.563 (T€ 17.373) handelt es sich um ein Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, zur Finanzierung des Sachanlagevermögens der Erste bis Sechste Industriefabrik 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 im Wesentlichen Erträge aus der Erstattung von Altersvorsorgeaufwendungen in Höhe von T€ 615 (T€ 0). Hierbei handelt es sich in Höhe von T€ 541 um periodenfremde Erträge.

2. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen T€ 3.923 (T€ 4.039) und resultieren aus den Beteiligungen der Erste bis Sechste Industriefabrik Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.124 (T€ 1.110) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 918 (T€ 961) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, aus einem Gesellschafterdarlehen der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 19 (T€ 0), sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 186 (T€ 149).

4. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 2.840 (T€ 2.445).

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.

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 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 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 Industriefabrik-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 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. Die übrigen Aktionäre der

Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31. Dezember 2013 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 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
(bis 13. Februar 2014)

Michael Nagel, Bad Homburg v. d. Höhe
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart
(Mitglied des Aufsichtsrats ab 14. Februar 2014;
Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 19. Februar 2014)

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

Bruno Möws, Stuttgart
Mitglied des Aufsichtsrats
Direktor i.R.

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

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
(bis 28. Februar 2014)

8. Kapitalanteile der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2013 T€	Ergebnis 2013 T€
Erste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	297	230
Zweite Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	19.826	897*
Dritte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	702	1.494*
Vierte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	1.177	908*
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	634	624*
Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	275	-13
Industriehof Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart	100,00%	35	0

*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 Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 28. Februar 2014

Industriehof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst
Immobilienökonom (ebs)



Eberhardstraße 35, Odlo