HGB-Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2006
und Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2006

der

Bau-Verein zu Hamburg
Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH
Hamburg

Anlage 1

BILANZ

zum

31. Dezember 2006

Bau-Verein zu Hamburg Genossenschaftliche Immobilienwirtschaft mbH
Hamburg

AKTIVA

	€	31.12.2006 €	31.12.2005 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		4 132,85	85,88
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	351 274,15		0,00
2. Ausleihungen auf Finanzanlagen	12 266,35	363 540,50	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	1 413 420,86		0,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3 854 672,39		1 854 672,39
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	129 276 707,83		60 815 623,42
4. unfertige Leistungen	764 172,32	133 108 933,20	876 408,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietungen	1 251 145,12		1 379 483,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	30 066 473,50		18 274 567,74
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92 552,30		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	197 845,76	31 610 117,68	24 524,47
III. Guthaben bei Kreditinstituten		167 233,41	11 444,23
		165 253 854,83	80 830 611,83

PASSIVA

	€	31.12.2006 €	31.12.2005 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		10 225 837,62	10 225 837,62
II. Gewinnrücklage		3 749 206,65	3 749 206,65
III. Jahresüberschuss		0,00	0,00
Summe Eigenkapital		13 975 044,27	13 975 044,27
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	1 717 500,00		65 900,00
2. sonstige Rückstellungen	1 289 848,50	3 007 348,50	3 246 643,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79 134 857,65		52 334 262,00
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	853 026,32		745 404,67
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 025 049,27		1 628 088,81
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28 067 106,30		8 611 749,10
5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 1 018,80 (€ 1 483,92) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 3 532,76)	1 171 653,62	148 271 692,96	249 421,81
		165 253 854,83	80 830 611,83

Anlage 2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH
Hamburg

	2006 €	2005 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.621.951,89	5.698.760,11
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	40.838.905,86	14.655.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.312,68	49.964,94
	46.508.170,43	20.403.725,05
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	87.723,37	162.625,98-
3. sonstige betriebliche Erträge	1.053.398,43	80.674,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.918.975,86-	3.725.391,74-
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	35.285.864,91-	14.620.170,95-
	38.204.840,77-	18.345.562,69-
5. Rohergebnis	9.444.451,46	1.976.211,09
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	82.979,72-	157.340,93-
b) Soziale Abgaben	18.478,67-	31.511,83-
	101.458,39-	188.852,76-
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	10.767,21-	917,11-
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.265.669,20-	632.621,27-
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 61.686,58 (€ 0,00)	101.755,32	17.114,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 827.988,32 (€ 248.507,17)	2.766.747,25-	2.255.291,86-
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.401.564,73	1.084.357,15-
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	154.435,73	41.126,64-
13. sonstige Steuern	240.942,55-	240.292,82-
14. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	1.365.776,61
15. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	2.315.057,91-	0,00
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH
Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher außerplanmäßiger Wertminderungen bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen mit den Beträgen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagengitter ersichtlich.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die im Geschäftsjahr 2006 erworbene Beteiligung (100% der Anteile) an der Lunova Hausverwaltung GmbH, München. Diese Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2006 über ein Eigenkapital von T€ 11. Das Jahresergebnis 2006 betrug T€ - 71.

Die Anzahlungen auf Finanzanlagen beinhalten vorausbezahlte Anschaffungsnebenkosten für 94,9% der Kommanditanteile an der PVZ Vertriebszentrum Augsburg GmbH & Co. KG, München. Der Übergang des Eigentums an den Kommanditanteilen erfolgt erst im Geschäftsjahr 2007

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten aus Grundstücksbeständen. Die eingenommenen Vorauszahlungen werden auf der Passivseite unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung gezeigt.

Die Steuerrückstellungen bestehen aus Rückstellungen für Grunderwerbsteuern aus im Berichtsjahr erworbenen Objekten (T€ 1.646) sowie für Körperschaftsteuern der Vorjahre (T€ 72).

Unter den sonstigen Rückstellungen werden insbesondere noch zu erbringende Leistungen an bereits verkauften Grundstücken (T€ 841), noch ausstehende Rechnungen für im Berichtsjahr erworbene Objekte (T€ 230), Mängelbeseitigungskosten (T€ 86), noch ausstehende Rechnungen in Bezug auf die Objektverwaltung (T€ 71) und Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 61) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Mehrheitsgesellschafterin TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, (T€ 21.008) bzw. die Gesellschafterin Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, und deren Tochtergesellschaften (T€ 5.079).

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unter der Position Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen wurden im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres 2006 und abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus dem Geschäftsjahr 2005 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen überwiegend aus einer Zuschreibung auf ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück (T€ 804), Kostenerstattungen von verbundenen Unternehmen (T€ 129), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 58) und periodenfremden Erträgen (T€ 42).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Finanzierungsvermittlungskosten von T€ 1.955, Projektanlaufkosten von T€ 600, Kreditbeschaffungskosten von T€ 479, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 431, Raumkosten von T€ 345, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 250, Kostenumlagen in Höhe von T€ 102 und periodenfremden Aufwendungen von T€ 76.

Aufgrund eines zum 31. Dezember 2006 endenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2006 letztmalig an die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft abgeführt.

SONSTIGE ANGABEN

Mitglieder der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2006 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung an:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg
- Frank Bondkirch, Jurist, Hamburg (seit 22 August 2006)

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2006 waren durchschnittlich drei (Vj. vier) Mitarbeiter beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag aufgrund des Mietvertrages für die Geschäftsräume in Höhe von T€ 5.634, davon mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 609.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird auf Grund einer im Dezember erfolgten Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2006 sowohl in den Konzernabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft als auch in den Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden beim Betriebe des elektronischen Bundesanzeigers auf elektronischem Weg eingereicht.

Hamburg, den 31. März 2007

(Die Geschäftsführung)

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					
	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2006	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2006	Buchwert 31.12.2006	Buchwert 31.12.2005
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11 408,15	14 813,41	10 648,00	15 573,56	11 321,49	10 797,21	10 649,00	11 439,70	4 132,86	86,66
II. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	351 274,15	0,00	351 274,15	0,00	0,00	0,00	0,00	351 274,15	0,00
Ausleihungen auf Finanzanlagen	0,00	12 266,35	0,00	12 266,35	0,00	0,00	0,00	0,00	12 266,35	0,00
	11 408,15	378 353,91	10 648,00	378 113,06	11 321,49	10 797,21	10 649,00	11 439,70	367 673,36	86,66

Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH
Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Geschäftsentwicklung

Der Umsatz aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden betrug in 2006 € 40,8 Mio. gegenüber € 14,7 Mio. im Vorjahr. Der Umsatz aus der Hausbewirtschaftung der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH blieb im Geschäftsjahr 2006 mit € 5,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme betrug € 2,3 Mio. nach € - 1,4 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Berichtsjahr war positiv und lag mit € 2,7 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von € 2,0 Mio. Der Leerstand der Objekte konnte in 2006 weiter gesenkt werden. Weitere Vermietungen bestätigen diese Entwicklung in 2007.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf € 1,1 Mio. von € 0,1 Mio. im Vorjahr. Im Berichtsjahr schlug sich hierbei insbesondere die Zuschreibung für das Objekt Soldmannstraße in Greifswald nieder.

Das Rohergebnis lag mit € 9,4 Mio. deutlich über dem Vorjahresergebnis von € 2,0 Mio. Dies war vor allem dem äußerst positiven Ergebnis der Verkaufserlöse von Grundstücken zu verdanken.

Die Personalaufwendungen konnten weiter auf jetzt € 0,1 Mio. gesenkt werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen dagegen stark auf € 4,3 Mio. nach € 0,6 Mio. im Vorjahr. Neben den wie in den Vorjahren vorgenommenen Wertberichtigungen auf Forderungen fielen im Berichtszeitraum Einmalkosten im Zusammenhang mit dem Ankauf des Maximilianportfolios an. Diese betrugen für die Finanzierungsvermittlung € 2,0 Mio., für die Kreditbeschaffung € 0,5 Mio. und für sonstige Vorlaufkosten € 0,6 Mio.

Das Zinsergebnis ging um € 0,4 Mio. auf € - 2,7 Mio. in 2006 (Vj. € - 2,3 Mio.) zurück. Diese Entwicklung ist dem stark ausgebauten Immobilien- und damit Finanzierungsbestand geschuldet und wird sich in 2007 weiter fortsetzen.

Aufgrund der positiven Marktentwicklung erfolgte in 2006 die Akquisition eines größeren Immobilienpaketes. Dieses umfasst insgesamt zwölf Objekte mit einem Ankaufsvolumen von rund € 107 Mio. Die vertragliche Umsetzung wird im Zeitraum bis 2008 erfolgen.

Das Logistikcenter in München-Puchheim konnte nach der Realisierungsphase im Berichtszeitraum übergeben werden. Daneben wurden das Objekt Tonhallenstraße, Duisburg, aus dem Altbestand sowie die in 2006 erworbenen Objekte Petersbrunner Straße, Starnberg, und Kreuz-/Buchhofstraße, Percha, nach kurzer Halledauer mit Gewinnaufschlägen weiter veräußert. Aus dem Projekt Tübinger Straße in München wurde der Teilverkauf einer Entwicklungsfläche realisiert.

Nach mehrjähriger politischer Willensbildung steht zu erwarten, dass in 2007 der gesetzliche Rahmen für die Errichtung von REITs geschaffen wird. Die Gesellschaft beabsichtigt diesen zu nutzen und die Vorraussetzungen für die Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderregelungen zu schaffen. Damit wird sich der Fokus der Geschäftstätigkeit hin zu einer Gesellschaft, die ihre Objekte im Anlagevermögen langfristig hält, verschieben.

In 2006 hat sich die Gesellschafterstruktur der Unternehmung geändert. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat 90% der Anteile an die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft und weitere 5,1% an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft verkauft.

Daneben steht weiterhin die Vermietung leer stehender Flächen im Mittelpunkt. Die Vermarktung einzelner Objekte erfolgt zielgerichtet im Sinne einer aktiven Portfoliopolitik. Die Geschäftsführung erwartet, dass sich die Marktbedingungen weiter verbessern, zumindest aber auf dem aktuellen Niveau halten werden.

Die Gesellschaft hat das bestehende Abrechnungs-, Controlling- und Berichtssystem an den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gemessen und festgestellt, dass die vorhandenen Risikomanagementsysteme ein effektives Instrument darstellen, mit dem für den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Risiken dieser Art sind derzeit nicht feststellbar. Als sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft sind folgende zu nennen:

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Preis- und Absatzrisiken

Mit dem Verkauf der bestehenden Immobilienprojekte plant das Unternehmen, die Wertschöpfung im nächsten Jahr zu steigern. Durch Neuvermietungen und Verbesserung der Gebäudestruktur und durch Renovierungen wird einer schlechten Marktsituation aktiv und erfolgreich entgegengewirkt.

Vermietungsrisiko

Auf Grund der sich zurzeit sehr unterschiedlich entwickelnden Vermietungssituation im Gewerbeimmobilienbereich ist weiterhin ein aktives Portfoliomanagement erforderlich. Durch offensivere Positionierung am Markt mit dem Ziel, die Objekte zu marktgerechten Konditionen vertraglich zu binden, hat sich die Vermietungssituation deutlich verbessert. Ansätze für den Abbau von Leerständen lassen sich aus bisher abgeschlossenen Mietverträgen und laufenden Verhandlungen über großflächige Gebäudeteile ableiten.

Liquidität

Die Finanzierung der Aktivitäten erfolgt durch Bankkredite und Eigenmittel. Aus den Verkaufserlösen sind vorrangig die Bankkredite zurückzuzahlen. Das Unternehmen hat in der Vergangenheit über ausreichende Liquidität verfügt. Auf Grund des positiven Cashflow sind auch in Zukunft keine wesentlichen Risiken zu erwarten.

Zinsänderungsrisiko

Innerhalb der Finanzierung von Objekten wird wegen der schwankenden Kreditbeanspruchung oft eine kurzfristige Zinsbindung zwischen ein und sechs Monaten vereinbart.

Chancen der Gesellschaft

Die Marktchancen der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH im deutschen Immobilienmarkt haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert. Auf Grund des positiven Marktumfeldes und einer weiter gestiegenen Eigenkapitalausstattung der neuen Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft wird es dem Unternehmen möglich sein, neue Immobilien, insbesondere für die Bestandshaltung, zu erwerben und hierdurch zusätzliche Erträge zu generieren.

Hamburg, den 31. März 2007

(Die Geschäftsführung)

IFRS-Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2006

der

Bau-Verein zu Hamburg
Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH
Hamburg

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
(vormals Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH)
Hamburg

Bilanz
zum
31. Dezember 2006

AKTIVA

	(Anhang)	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	(1)	4	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	(2)	364	0
Aktive latente Steuern	(3)	0	182
		368	182
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	(4)	132.345	62.471
Andere Vorräte	(4)	764	676
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	(5)	30.068	16.275
Ertragsteuererstattungsansprüche	(5)	150	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(5)	1.392	2.512
Liquide Mittel	(6)	167	11
		164.886	81.945
		165.254	82.127

PASSIVA

	(Anhang)	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(7)	10.226	10.226
		10.226	10.226
Langfristige Verpflichtungen			
Sonstiges Kapital der Gesellschafter	(8)	4.870	5.039
Passive latente Steuern	(3)	759	0
		5.629	5.039
Kurzfristige Verpflichtungen			
Sonstige Rückstellungen	(9)	1.290	3.247
Ertragsteuerschulden	(10)	72	65
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(11)	77.254	52.324
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(12)	41.025	1.628
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(13)	29.758	9.598
		149.399	66.862
		165.254	82.127

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
(vormals Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH)
Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	(Anhang)	2006 T€	2005 T€
Umsatzerlöse	(14)	37.770	26.965
a) Grundstücksverkäufe		32.101	21.216
b) Mieterlöse		5.622	5.699
c) Baubetreuung und Übrige		47	50
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	1.053	81
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	(16)	-30.487	-24.236
Rohergebnis		**8.336**	**2.810**
Personalaufwand	(17)	-101	-189
Abschreibungen auf Sachanlagen	(18)	-11	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(19)	-2.385	-633
EBIT		**5.839**	**1.987**
Zinsergebnis	(20)	-2.665	-2.237
EBT		**3.174**	**-250**
Ertragsteuern	(21)	-787	-547
Sonstige Steuern	(22)	-241	-240
Periodenergebnis vor Ergebnisabführung und Veränderung sonstiges Kapital Gesellschafter		**2.146**	**-1.037**
Handelsrechtliche Ergebnisabführung	(23)	-2.315	1.365
Veränderung sonstiges Kapital Gesellschafter	(24)	169	-328
Periodenergebnis		**0**	**0**

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
(vormals Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH)

Hamburg

Anhang zum IFRS-Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2006

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss (IFRS-Einzelabschluss) der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, die zum Stichtag noch als „Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH" firmierte, und im Folgenden auch kurz „TAG Gewerbe" oder „Gesellschaft" genannt wird, wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung der vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 31. Dezember 2006 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem 31. Dezember 2006 zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben
IFRS 8	Operative Segmente
IFRIC 7	Anwendung Restatement-Ansatz nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationsländern
IFRIC 8	Anwendungsbereich von IFRS 2
IFRIC 9	Neubeurteilung eingebetteter Derivate
IFRIC 10	Zwischenberichterstattung und Wertminderung
IFRIC 11	IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die TAG Gewerbe keine signifikanten Auswirkungen auf den Jahresabschluss.

Der Abschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen, EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 101473 eingetragene Gesellschaft hat ihren Sitz in 20457 Hamburg, Steckelhörn 5. Gegenstand des Unternehmens ist zum Stichtag der Erwerb und die Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Erschließung und Entwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Errichtung von Gebäuden für eigene und fremde Rechnung, insbesondere auf dem Gebiet der Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft darf hiermit zusammenhängende Dienstleistungen erbringen sowie sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

Der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft wurde durch den Vorstand der TAG Gewerbe am 07. September 2007 aufgestellt und anschließend zur Veröffentlichung freigegeben.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zehn Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Andere finanzielle Vermögenswerte

Die Position beinhaltet Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte, die bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Die Gesellschaft legt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder zumindest ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festem Fälligkeitstermin werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte eingestuft und zu Anschaffungskosten – abzüglich Tilgungen und unter Amortisation einer Differenz zwischen ursprünglichem und rückzahlbarem Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bewertet. Wertminderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Betreuungstätigkeit resultieren, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Laufende und latente Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragssteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag gültigen Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben und werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Eigenkapital

Als Eigenkapital wird der residuale Anspruch der Gesellschafter auf das nach Abzug der Schulden verbleibende Nettovermögen ausgewiesen. Sofern für die Gesellschafter, wie im Fall der TAG Gewerbe während der Rechtsform einer GmbH, ein Ausscheiden aus der Gesellschaft gegen Abfindung durch Kündigung des Gesellschaftsvertrags möglich ist, werden die angesammelten Gewinne nicht als Eigenkapital, sondern als Fremdkapital unter der Position „sonstiges Kapital der Gesellschafter" ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung stellt die Veränderung des sonstigen Kapitals der Gesellschafter Aufwand dar.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Gemäß IAS 37 sind Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz auszuweisen.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Im Rahmen der Teilgewinnrealisierung bei langfristigen Fertigungsaufträgen werden erwartete Gewinne aus Bauvorhaben in Abhängigkeit vom Fertigstellungsgrad realisiert. Der jeweilige Fertigstellungsgrad wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Geschäftsführung Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Jahresabschluss wesentlich beeinflussen.

Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für drohende Verluste aus Untervermietungen und für Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat die Geschäftsführung alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 1.290 (Vj. T€ 3.247).

Erläuterungen zur Bilanz

1. Sachanlagen

Die Sachanlagen betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung und haben sich im abgelaufenen Geschäftjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung T€
01.01.2005	0
Zugänge	1
Abgänge	1
31.12.2005	0
Zugänge	15
Abgänge	11
31.12.2006	4

Kumulierte Abschreibungen und Buchwerte	**Betriebs- und Geschäftsausstattung** T€
01.01.2005	0
Zugänge	1
Abgänge	1
31.12.2005	0
Zugänge	11
Abgänge	11
31.12.2006	0
Buchwert 31.12.2006	4
Buchwert 31.12.2005	0

2. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	**Beteiligungen** T€
01.01.2006	0
Zugänge	364
Abgänge	0
31.12.2006	364

Die anderen finanziellen Vermögenswerte betreffen zum einen den Erwerb von 100% der Anteile an der Lunova Hausverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit Anschaffungskosten (Barzahlung) von T€ 352, zum 01. Oktober 2006. Die Lunova Hausverwaltungsgesellschaft mbH, München, verfügt zum 31. Dezember 2006 über ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von T€ 11 und erzielte einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 71. Im Rahmen des Erwerbs zum 01. Oktober 2006 übernahm die Gesellschaft liquide Mittel von T€ 3, Vermögenswerte von T€ 224 und Schulden von T€ 150.

Zum anderen enthält die Position eine Anzahlung von T€ 12 für den zukünftigen Erwerb einer Beteiligung an einer Personengesellschaft.

3. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen. Die Zusammensetzung der latenten Steuern in der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Aktive (+) und passive (-) latente Steuern	**31.12.2006** T€	**31.12.2005** T€
Steuerliche Verlustvorträge	0	20
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	0	602
Bewertung von Teilgewinnrealisierung	0	-440
Finanzierungsvermittlungsgebühr	-759	0
Gesamt	**-759**	**182**

Zum 31. Dezember 2006 wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von T€ 508 (Vj. T€ 0) und zur Gewerbesteuer von T€ 7.789 (Vj. T€ 8.373) nicht aktiviert, da eine Nutzung dieser Verlustvorträge zum Stichtag nicht wahrscheinlich erscheint.

4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, das Wahlrecht der alternativen Methode zur Aktivierung von Fremdkapitalkosten ausgenutzt. Es wurden alle im Zeitraum der Anschaffung oder Herstellung angefallenen Zinsen und Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern sie direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken zugeordnet werden konnten. Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf T€ 98 (Vj. T€ 62). Der Finanzierungskostensatz betrug dabei rd. 4,4% (Vj. 3,7%).

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 559 (Vj. T€ 154) und Zuschreibungen in Höhe von T€ 804 (Vj. T€ 0) bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken ergebniswirksam erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum 31. Dezember 2006 T€ 13.201 (Vj. T€ 1.050).

Von den zum 31. Dezember 2006 ausgewiesenen zum Verkauf bestimmten Grundstücken sind T€ 121.843 (Vj. T€ 44.456) durch Grundpfandrechte besichert.

Die anderen Vorräte bestehen im Wesentlichen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sowie aus Heizölbeständen.

5. Forderungen aus Grundstücksverkäufen, Ertragsteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Unter den Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Objekten sowie auf Notaranderkonten hinterlegte Kaufpreise zusammengefasst. Die Ertragsteueransprüche beinhalten Erstattungsansprüche zur Körperschaftsteuer. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	**31.12.2006 T€**	**31.12.2005 T€**
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93	0
Forderungen aus Vermietung	1.251	1.379
Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	0	1.108
Übrige	48	25
Gesamt	**1.392**	**2.512**

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von T€ 431 (Vj. T€ 484) vorgenommen.

Die künftigen Forderungen aus Fertigungsaufträgen resultieren aus Teilgewinnen noch nicht abgeschlossener Bauvorhaben. Die ausgewiesenen Umsatzerlöse und Aufwendungen umfassen die im Vergleich zum deutschen Handelsrecht zusätzlich erfassten Beträge und setzen sich wie folgt zusammen:

Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	**31.12.2006 T€**	**31.12.2005 T€**
Umsatzerlöse Teilgewinnrealisierung	-8.738	6.561
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Teilgewinnrealisierung	7.630	-5.989
Realisiertes Ergebnis (ohne latente Steuereffekte)	**-1.108**	**572**

6. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten von T€ 167 (Vj. T€ 11). Zur Entwicklung der Finanzlage des Unternehmens wird in diesem Zusammenhang auch auf die Kapitalflussrechnung verwiesen, die innerhalb des Bestands an liquiden Mitteln auch die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Kontokorrentguthaben ausweist.

7. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital (gezeichnete Kapital) der Gesellschaft beträgt zum Stichtag wie im Vorjahr T€ 10.226.

8. Sonstiges Kapital der Gesellschafter

Die Position „Sonstiges Kapital der Gesellschafter" beinhaltet die angesammelten Ergebnisse aus Vorjahren. Sofern für die Gesellschafter, wie im Fall der TAG Gewerbe während der Rechtsform einer GmbH, ein Ausscheiden aus der Gesellschaft gegen Abfindung durch Kündigung des Gesellschaftsvertrags möglich ist, werden die angesammelten Gewinne nicht als Eigenkapital, sondern als Fremdkapital ausgewiesen.

9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2006 T€	Auflösung T€	Verbrauch T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2006 T€
Mängelbeseitigung	728	0	8	0	720
Ausstehende Rechnungen	47	1	46	230	230
Zu erbringende Leistungen verkaufte Grundstücke	960	0	960	207	207
Drohende Verluste aus Untervermietungen	1.405	56	1.349	0	0
Mietgarantien	84	0	84	0	0
Übrige	23	0	23	133	133
Gesamt	**3.247**	**57**	**2.470**	**570**	**1.290**

10. Ertragsteuerschulden

Die unter den Ertragsteuerschulden ausgewiesenen Steuerrückstellungen haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 01.01.2006 T€	Auflösung T€	Verbrauch T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2006 T€
Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	65	0	0	7	72

11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken werden meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Zeitwerte der Bankdarlehen entsprechen daher den bilanzierten Buchwerten.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betrugen in der Regel bei kurzfristigen Finanzierungen zwischen rd. 4,1 % und rd. 4,8% p.a. Die Tilgung der Kredite erfolgte bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts. Disagios, Agios und zinslose Darlehen sind zum 31. Dezember 2006 nicht vorhanden.

12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Stichtag 31. Dezember 2006 bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind analog zum Vorjahr ausnahmslos innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten für Immobilien. Die Kaufpreise wurden im Geschäftsjahr 2007 mit Hilfe von Bankkrediten und durch Darlehen der Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft beglichen.

13. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Position ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	**31.12.2006 T€**	**31.12.2005 T€**
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.087	8.612
Verbindlichkeiten aus Vermietung	853	745
Übrige	2.818	241
Gesamt	**29.758**	**9.598**

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des abgelaufenen Geschäftsjahres und des Vorjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	**2006 T€**	**2005 T€**
Grundstücksverkäufe	32.101	21.216
Mieterlöse	5.622	5.699
Baubetreuung und Übrige	47	50
Gesamt	**37.770**	**26.965**

15. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus weiterbelasteten Kosten von T€ 129 (Vj. T€ 0), Erträge aus der Zuschreibung auf ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück von T€ 804 (Vj. T€ 0), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 58 (Vj. T€ 0) und periodenfremde Erträge T€ 42 (Vj. T€ 77).

Die Zuschreibung auf ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück erfolgte analog zu einem vorliegenden Sachverständigengutachten auf Grund einer verbesserten Vermietungs- und Marktsituation.

16. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und des Vorjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**2006** T€	**2005** T€
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	27.657	20.609
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.830	3.627
Gesamt	**30.487**	**24.236**

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke.

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung) von T€ 88 (Vj. T€ - 163).

17. Personalaufwand

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	**2006** T€	**2005** T€
Löhne und Gehälter	83	157
Soziale Abgaben	18	32
Gesamt	**101**	**189**

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

18. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

19. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2006 T€	2005 T€
Akquisitionskosten Immobilien	600	0
Kreditbeschaffungskosten	553	32
Wertminderungen bei Forderungen	431	484
Raumkosten	345	15
Rechts- und Beratungskosten	250	68
Kostenumlagen	102	5
Periodenfremde Aufwendungen	76	4
Übrige	28	25
Gesamt	**2.385**	**633**

20. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Zinsergebnis	2006 T€	2005 T€
Zinserträge	102	17
Zinsaufwendungen	-2.767	-2.254
Gesamt	**-2.665**	**-2.237**

21. Ertragsteuern

Die Zusammensetzung der Ertragsteuern ist nachfolgend dargestellt:

Ertragsteuern	2006 T€	2005 T€
Latente Steuern	-941	-506
Tatsächliche Steuern	154	-41
Gesamt	**-787**	**-547**

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT, nach sonstigen Steuern) von T€ 2.933 (Vj. T€ - 490) bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 40,38 % (Vj. 39,63 %).

Überleitungsrechnung	2006 T€	2005 T€
Erwartetes Steuerergebnis	-1.184	194
Nachträgliche Erträge und Aufwendungen Vorjahre	154	-41
Veränderung Bewertung steuerliche Verlustvorträge	-282	-35
Abgang erhöhte steuerliche Buchwerte verkaufte Immobilien	468	0
Steuereffekt steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-11	-16
Effekt aus Steuersatzänderung	68	0
Steuereffekt aus körperschaftsteuerlicher und gewerbesteuerlicher Organschaft	0	-649
Tatsächlicher Steueraufwand	**-787**	**-547**

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2006 %	2005 %
Körperschaftsteuer	20,24	20,50
Solidaritätszuschlag	1,11	1,13
Gewerbesteuer	19,03	18,00
Gesamt	**40,38**	**39,63**

Der theoretische Steuersatz wurde vor dem Hintergrund des Wegfalls der Voraussetzungen der körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft neu ermittelt. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein höherer durchschnittlicher gewerbesteuerlicher Hebesatz angesetzt. Hierdurch änderte sich auch der effektive Körperschaftsteuersatz (nach Abzug der Gewerbesteuer) gegenüber dem Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2006 wurden die Körperschaftsteuerguthaben (nominal T€ 179) als Forderung zum finanzmathematischen Barwert aktiviert (Steuerertrag T€ 141). Die Körperschaftsteuererhöhungspotentiale betragen zum Stichtag T€ 0.

22. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern setzen sich im Wesentlichen aus Grundsteuern zusammen.

23. Handelsrechtliche Ergebnisabführung

Auf Grund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das handelsrechtliche Ergebnis wie im Vorjahr an die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, abgeführt. Dieser Vertrag wurde zum 31. Dezember 2006 gekündigt.

24. Veränderung sonstiges Kapital Gesellschafter

Da den Gesellschaftern der TAG Gewerbe während der Rechtsform einer GmbH das Recht zustand, durch Kündigung aus der Gesellschaft gegen Abfindung auszuscheiden, werden die angesammelten Gewinne nicht im Eigenkapital, sondern als Fremdkapital ausgewiesen.

Die Veränderung der Position sonstiges Kapital der Gesellschafter gegenüber dem Vorjahr wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand ausgewiesen und betrifft das Ergebnis nach handelsrechtlicher Ergebnisabführung des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel	**31.12.2006 T€**	**31.12.2005 T€**
Liquide Mittel	167	11
Kontokorrentguthaben in Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	309	4.010
Gesamt	**476**	**4.021**

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cash flows	**2006 T€**	**2005 T€**
Erhaltene Zinsen	102	17
Gezahlte Zinsen	-2.767	2.254
Gezahlte und erstattete Ertragsteuern (saldiert)	154	-41

Freiwillige Angaben nach geografischen Regionen

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag nicht zur Erstellung einer Segmentberichterstattung verpflichtet. Nachfolgend werden jedoch auf freiwilliger Basis einzelne Segmentdaten auf Basis der nach geografischen Regionen eingeteilten Immobilien dargestellt:

Umsatzerlöse nach Regionen	**2006 T€**	**2005 T€**
Hamburg	1.102	14.308
davon Bestandsverwaltung	*1.102*	*1.623*
davon Veräußerung	*0*	*12.685*
Berlin	1.484	1.464
davon Bestandsverwaltung	*1.484*	*1.464*
davon Veräußerung	*0*	*0*
München	32.018	6.746
davon Bestandsverwaltung	*967*	*185*
davon Veräußerung	*31.051*	*6.561*
Rheinland	2.936	4.066
davon Bestandsverwaltung	*1.886*	*2.096*
davon Veräußerung	*1.050*	*1.970*
Sonstige	184	331
davon Bestandsverwaltung	*184*	*331*
davon Veräußerung	*0*	*0*
Überleitung	46	50
Gesamt	**37.770**	**26.965**

EBIT nach Regionen	**2006 T€**	**2005 T€**
Hamburg	675	865
Berlin	811	-377
München	5.160	580
Rheinland	365	1.349
Sonstige	-321	-36
Überleitung	-851	-394
Gesamt	**5.839**	**1.987**

Vermögen nach Regionen	2006 T€	2005 T€
Hamburg	21.271	32.300
Berlin	4.860	4.056
München	61.603	10.692
Rheinland	73.856	30.580
Sonstige	460	568
Überleitung	3.054	3.931
Gesamt	**165.104**	**82.127**

Die Zeile „Sonstige" betrifft Aufwendungen, Erträge sowie Vermögen, die keiner Region zugeordnet werden können. In der Zeile „Überleitung" werden z. B. Personalaufwendungen, unfertige Leistungen und Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. Aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten wurden diverse Positionen nicht den jeweiligen Regionen zugeordnet.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Miete Geschäftsräume	565	2.260	2.401
Kaufpreisverbindlichkeiten Immobilien	30.265	45.792	0

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen enthalten zum 31. Dezember 2006 Kaufpreisverpflichtungen für Immobilien eines Gewerbeimmobilienportfolios in Höhe von T€ 76.057 (Vj. T€ 0). Bei diesen Immobilien wurde der Kaufvertrag bereits geschlossen, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist aber erst für die Geschäftsjahre 2007 bzw. 2008 vorgesehen.

Mit notarieller Urkunde vom 28. Dezember 2006 veräußerte die Gesellschaft das Objekt Percha, Starnberg. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft eine Erstvermietungsgarantie für einen Zeitraum von 60 Monaten seit dem 01. Januar 2007, die auf einer Jahressollmiete in Höhe von T€ 380 (netto kalt) basierte, übernommen.

Mit Vertrag vom 29. September 2005 veräußerte die Gesellschaft die Grundstücke Siemensstraße 2e und Boschstraße 3 in Puchheim. In diesem Zusammenhang gab die Gesellschaft entsprechende Mietgarantien ab. Für zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch unvermietete Flächen schlossen die Parteien einen Generalmietvertrag mit einer Laufzeit von zwölf Jahren. Solche Leerstandsflächen kann die Gesellschaft untervermieten, sofern bestimmte effektive monatliche Mindestmieten für Büroflächen und Flächen im Untergeschoss erzielt werden. Soweit ein vollständiges Geschoss entsprechend der abgegebenen Erstvermietungsgarantie und unter Beachtung bestimmter vertraglich definierter Vorgaben zu den Mietverträgen vermietet wurde, wird die Gesellschaft aus dem Generalmietvertrag entlassen.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2006 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien von T€ 9.331. Im Vorjahr betrug dieser Wert T€ 9.999.

Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Die Gesellschaft finanziert sich überwiegend über Bankkredite und Darlehen verbundener Unternehmen in Bezug auf den Erwerb von Immobilien.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Berichtszeitraum bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen:

- Die TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, hat der TAG Gewerbe im Geschäftsjahr 2006 kurzfristig und vorübergehend ein Darlehen durch Schuldübernahme zur Akquisition von Immobilienbeständen zur Verfügung gestellt. Durch Darlehensvertrag bzw. Schuldübernahme zum 31. Dezember 2006 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 21.008 (Vj. T€ 0) zu einem Zinssatz von 6% zur Verfügung gestellt.
- Im Dezember 2006 erwarb die TAG Gewerbe von dem Aufsichtsratsmitglied der TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft und der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Herrn Dr. Wolfgang Schnell, München, ein Gewerbeobjekt in Unterschleißheim bei München. Der Kaufpreis des Objektes belief sich auf T€ 27.017. Im Rahmen des Verkaufs wurden von dem Veräußerer Mietgarantien gegenüber der TAG Gewerbe abgegeben. Die Mietgarantien haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2011 und betreffen die zum Zeitpunkt des Erwerbs unvermieteten bzw. gekündigten Flächen. Für 2007 belaufen sich die Mietgarantien auf T€ 407 und ab 2008 bis 2011 auf jährlich T€ 395.
- Im Dezember 2005 wurde an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, an der die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft zu 25% beteiligt ist, das Objekt Steckelhörn zu einem Kaufpreis von T€ 12.685 verkauft.
- Für die Akquisitionsunterstützung im Rahmen des Erwerbs eines Immobilienportfolios erhielt die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft von der TAG Gewerbe im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Finanzierungsvermittlungsgebühr in Höhe von T€ 1.955 (Vj. T€ 0; 1,75% des Kaufpreises), eine Akquisitionsprämie von T€ 600 (Vj. T€ 0) sowie eine Baubetreuungsprämie in Höhe von T€ 50 (Vj. T€ 0).
- Für die Vertriebsunterstützung im Rahmen zweier Immobilienverkäufe erhielt die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft von der TAG Gewerbe im abgelaufenen Geschäftsjahr Vertriebsprovisionen in Höhe von 282 (Vj. T€ 0).
- Durch einen Hausverwaltervertrag für die Miethausverwaltung übernahm die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH im Berichtszeitraum für die Gesellschaft die Verwaltung der im Eigentum der TAG Gewerbe stehenden Grundstücke. Die Vergütung betrug T€ 114 (Vj. T€ 112).
- Die TAG Gewerbe vermietet seit dem Ende des Geschäftsjahres 2006 Büroräume in Hamburg an die TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft und andere verbundene Unternehmen. Die TAG Gewerbe hat ihrerseits die Geschäftsräume bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2006 von der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft angemietet. Im Geschäftsjahr 2006 betrugen die Erträge aus der Untervermietung T€ 68. Die Aufwendungen aus der Anmietung der Geschäftsräume betrugen T€ 238.

- Mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft besteht zum 31. Dezember 2006 ein Verrechnungskonto mit einem negativen Saldo in Höhe von T€ 5.027 (Vj. T€ 8.612). Dieses Verrechnungskonto wird analog zum Vorjahr mit einem Zinssatz in Höhe von 6% p.a. verzinst und wies im Verlaufe des Geschäftsjahres sowohl einen positiven als auch negativen Saldo aus. Die im Geschäftsjahr vereinnahmen Zinserträge beliefen sich auf einen Betrag in Höhe von T€ 62 (Vj. T€ 0). Der im Geschäftsjahr ausgewiesene Zinsaufwand belief sich auf einen Betrag in Höhe von T€ 828 (Vj. T€ 249).
- Seit dem 01. Januar 2001 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Dieser wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2006 gekündigt.

Die Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, nach Ansicht der Gesellschaft zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Personalstand

Im Geschäftsjahr 2006 waren durchschnittlich drei (Vj. vier) Mitarbeiter beschäftigt.

Mitglieder der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2006 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung an:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg
- Frank Bondkirch, Jurist, Hamburg (seit 25. September 2006)

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum wie im Vorjahr an ihre Geschäftsführer keine Vergütungen gezahlt.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2006 in den Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (Muttergesellschaft), Tegernsee, einbezogen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Gesellschaft ihr Immobilienvermögen deutlich ausgebaut. Einschließlich der kaufvertraglich bereits erworbenen, aber zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abschlusses noch nicht übergegangenen Objekte beträgt das Immobilienvermögen derzeit rd. € 400 Mio. Am 04. Mai 2007 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft mit der Firmierung „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft" umgewandelt. Die Umwandlung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 22. Juni 2007 wirksam. Die TAG Gewerbe plant die Erlangung des REIT-Status und strebt für das IV. Quartal 2007 einen Börsengang mit der Zulassung zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse an.

Hamburg, den 07. September 2007

(Der Vorstand)