HGB-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

der

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

BILANZ

zum

31. Dezember 2007

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft

Hamburg

AKTIVA

	€	31.12.2007 €	31.12.2006 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	329.655.517,21		0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.386,74		4.132,86
3. Anlagen im Bau	3.971.643,42	333.632.547,37	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		351.274,15
2. Anzahlungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00	12.266,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		1.413.420,86
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.654.672,39		1.654.672,39
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	7.983.844,20		129.276.707,83
4. unfertige Leistungen	2.336.987,15		764.132,32
5. andere Vorräte	2.267,66	11.977.771,40	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietungen	1.845.723,24		1.251.145,12
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	15.960.688,70		30.068.473,60
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	393.502,38		92.653,39
4. sonstige Vermögensgegenstände	6.163.542,70	24.363.457,02	197.845,75
III. Guthaben bei Kreditinstituten		190.058,64	167.230,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten		908.188,62	0,00
		371.072.023,05	165.253.954,83

PASSIVA

	€	31.12.2007 €	31.12.2006 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		10.300.000,00	10.225.837,62
II. Gewinnvortrag		3.749.206,65	3.749.206,65
III. Jahresfehlbetrag		9.636.434,17-	0,00
Summe Eigenkapital		4.412.772,48	13.975.044,27
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	72.000,00		1.717.500,00
2. sonstige Rückstellungen	3.543.560,87	3.615.560,87	1.289.848,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.646.186,08		79.134.637,55
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.940.751,82		853.026,32
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.696.178,71		41.025.049,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.322.796,52		26.087.195,30
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.437.776,57	363.043.689,70	1.171.653,62
- davon aus Steuern € 980.221,12 (€ 861.265,13)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.766,94 (€ 0,00)			
		371.072.023,05	165.253.954,83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft

Hamburg

	2007 €	2006 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.053.182,13	5.621.951,89
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	23.329.000,00	40.838.905,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.246,68	47.312,68
	39.383.428,81	46.508.170,43
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.572.854,83	87.723,37
3. sonstige betriebliche Erträge	603.659,09	1.053.398,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.008.725,32-	2.918.975,86-
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.521.109,04-	35.285.864,91-
	29.529.834,36-	38.204.840,77-
5. Rohergebnis	12.030.108,37	9.444.451,46
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	180.114,60-	82.979,72-
b) Soziale Abgaben	17.051,38-	18.478,67-
	197.165,98-	101.458,39-
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.486.622,10-	10.767,21-
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.447.507,78-	4.265.669,20-
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 221.686,13 (€ 61.686,58)	2.977.518,64	101.755,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 3.095.728,69 (€ 827.988,32)	16.034.775,09-	2.766.747,25-
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.158.443,94-	2.401.564,73
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.221,67	154.435,73
13. sonstige Steuern	484.211,90-	240.942,55-
14. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	0,00	2.315.057,91-
15. Jahresfehlbetrag	9.636.434,17	0,00

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2007

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 04. Mai 2007, der durch Eintragung in das Handelsregister am 22. Juni 2007 wirksam geworden ist, wurde die bis zu diesem Zeitpunkt unter „Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH" firmierende Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft" umgewandelt. Im Zuge der Umwandlung wurde das Grundkapital von DM 20.000.000,00 auf Euro gegen Bareinlagen um € 74.162,38 auf nunmehr € 10.300.000,00 erhöht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 33 Jahren 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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

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 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 Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten auf die Laufzeit zu verteilende Kreditbeschaffungskosten.

Die Überleitung nach § 158 AktG vom Jahresfehlbetrag zum Bilanzverlust stellt sich wie folgt dar:

	€
Jahresfehlbetrag	- 9.636.434,17
Gewinn- bzw. Verlustvortrag	3.749.206,65
Einstellungen bzw. Entnahmen aus Rücklagen	0,00
Bilanzverlust	- 5.887.227,52

Das Grundkapital besteht zum Stichtag aus 10.300.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

Die Steuerrückstellungen bestehen aus Rückstellungen für Körperschaftsteuern der Vorjahre (T€ 72). Unter den sonstigen Rückstellungen werden im Wesentlichen noch ausstehende Rechnungen für erworbene und verkaufte Objekte (T€ 1.883), Mängelbeseitigungskosten und Prozessrisiken(T€ 717), noch ausstehende Rechnungen in Bezug auf die Objektverwaltung (T€ 455), Gutachten für Objektbewertungen (256) sowie Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 84) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 93.621, bis zu fünf Jahren in Höhe von T€ 13.800 und T€ 185.225 über fünf Jahren und sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte bzw. Patronatserklärungen besichert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und resultieren im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen von T€ 23.329 und aus der Vermietung von Immobilien mit T€ 16.053.

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 2007 und abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus dem Geschäftsjahr 2006 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen überwiegend aus Kostenerstattungen von verbundenen Unternehmen (T€ 471), periodenfremden Erträgen (T€ 64) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 32).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Kostenumlagen verbundener Unternehmen von T€ 1.000, Kreditbeschaffungs- und Finanzierungsvermittlungskosten von T€ 1.064, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 1.475, Raumkosten von T€ 553, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 189 und periodenfremde Aufwendungen von T€ 91.

Die Gewinnabführung des Vorjahres resultierte aus dem zum 31. Dezember 2006 gekündigten Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg.

SONSTIGE ANGABEN

Organe

Im Geschäftsjahr 2007 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung bzw. dem Vorstand an:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg
- Johannes Zech, Architekt, Leipzig (seit 22. August 2007)
- Frank Bondkirch, Kaufmann, Hamburg (bis 22. August 2007)

Die nachfolgenden Herren waren im Geschäftsjahr 2007, nach Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft:

- Dr. Lutz R. Ristow, Diplom-Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
- Matthias J. Brinckman, Kaufmann, Hamburg
- Ulf Schelenz, Rechtsanwalt, Hamburg

Auf die Angaben der Gesamtbezüge des Vorstands wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet, da nur Herr Johannes Zech über einen Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft verfügt und bei einer Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands seine individuellen Bezüge festzustellen wären. Die übrigen Mitglieder des Vorstands haben mit verbundenen Unternehmen Dienstverträge geschlossen. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr keine Vergütung.

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2007 waren wie im Vorjahr durchschnittlich drei Mitarbeiter beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Form von Miet- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 2.377, davon mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 832, mit einer Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren in Höhe von T€ 1.545 und mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von T€ 0.

Weiterhin bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von T€ 3.000 sowie Kaufpreisverpflichtungen aus zu erwerbenden Immobilien von T€ 20.148.

Finanzinstrumente

Zur Absicherung von steigenden Geldmarktzinsen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 mit Kreditinstituten Zinssicherungsgeschäfte in Form von Payer-Swap-Geschäften abgeschlossen. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften werden die variablen Zinssätze aus Kreditverträgen in feste Zinssätze getauscht. Die zum 31. Dezember 2007 zum Buchwert von T€ 625 ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 164.119 und haben einen positive Marktwerte in Höhe von T€ 616 und negative Marktwerte von T€ 1.937.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 in den Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, einbezogen, der beim Betriebe des elektronischen Bundesanzeigers auf elektronischem Weg eingereicht wird.

Hamburg, den 31. März 2008

(Der Vorstand)

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2007 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2007 €	Stand 01.01.2007 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2007 €	31.12.2007 €	31.12.2006 €
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	333.137.306,26	0,00	333.137.306,26	0,00	3.481.789,05	0,00	3.481.789,05	329.655.517,21	0,00
2. Anlagen im Bau	0,00	3.971.643,42	0,00	3.971.643,42	0,00	0,00	0,00	0,00	3.971.643,42	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.572,56	6.086,93	4.304,10	17.355,39	11.439,70	4.833,05	4.304,10	11.968,65	5.386,74	4.132,86
	15.572,56	337.115.036,61	4.304,10	337.126.305,07	11.439,70	3.486.622,10	4.304,10	3.493.757,70	333.632.547,37	4.132,86
II. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	351.274,15	0,00	351.274,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	351.274,15
2. Anzahlungen auf Finanzanlagen	12.266,35	0,00	12.266,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.266,35
	363.540,50	0,00	363.540,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363.540,50
	379.113,06	337.115.036,61	367.844,60	337.126.305,07	11.439,70	3.486.622,10	4.304,10	3.493.757,70	333.632.547,37	367.673,36

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
Hamburg

Lageberlcht für das Geschäftsjahr 2007

1. Neuausrichtung

Das Geschäftsjahr 2007 war für die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (nachstehend auch „TAG Gewerbe" oder „Gesellschaft" genannt) durch eine gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung und durch einen weiteren Ausbau ihres Immobilienvolumens geprägt.

Nachdem die Gesellschaft im Jahre 2006 – seinerzeit noch als Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH firmierend – von der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, an die Konzernmutter, die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, (nachstehend auch „TAG" genannt) übertragen worden war, erfolgte im Jahre 2007 eine Neupositionierung und -ausrichtung der Gesellschaft. Durch Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2007 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Eintragung der Gesellschaft als AG erfolgte am 22. Juni 2007 unter HRB 101473 des Amtsgerichts Hamburg. Neben der TAG als Mehrheitsgesellschafter (90%) sind nach wie vor die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft mit einem Anteil von 4,9% sowie die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, mit einem Anteil von 5,1% an der Gesellschaft beteiligt.

Die TAG bündelt ihre Aktivitäten im gewerblichen Immobilienbereich in der TAG Gewerbe und beabsichtigt, die Gesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln. Im Geschäftsjahr 2007 wurden wesentliche Vorbereitungen für diese Maßnahme eingeleitet. Die erforderliche Zulassung der Aktien der Gesellschaft an der Börse (Börsengang) wurde jedoch auf Grund der negativen nationalen wie internationalen Kapitalmarktbedingungen zum Jahresende 2007 verschoben und zunächst nicht weiterbetrieben. Mit der Vorbereitung der Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft ging der Ausbau des Immobilienportfolios der Gesellschaft einher. Deren nach IFRS-Grundsätzen bewertetes Immobilienvolumen belief sich zum 31. Dezember 2007 auf rund € 370 Mio.

Seit dem 25. Juni 2007 ist die Gesellschaft beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des § 2 REITG registriert.

Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden, die operative Führung der Gesellschaft wird teils in Personalunion durch die Vorstände der TAG dargestellt. Akquisitions-, Controllings-, Buchhaltungs-, Finanzierungs- und andere Aufgaben werden auf Basis von Management- und Dienstleistungsverträgen von Gesellschaften des TAG-Konzerns erbracht. Der Personalbestand der Gesellschaft wird bewusst gering gehalten.

Die Gesellschaft ist der im TAG-Konzern entwickelten Buy, Build & Hold-Strategie verpflichtet, in deren Mittelpunkt der Erwerb und die langfristige Wertsteigerung durch Investitionen in gewerblich genutzte Immobilien sowie der Ausbau der Immobilienbestände steht. Auch als REIT-Aktiengesellschaft wäre die TAG Gewerbe nach den Vorgaben des REIT-Gesetzes in erster Linie Bestandshalter gewerblicher Immobilien.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltkonjunktur befand sich 2007 unverändert auf Wachstumskurs. Trotz einzelner Probleme an den internationalen Finanzmärkten nahm das Weltwirtschaftwachstum weiter zu. Das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 5,1% (Vorjahr: 5,4%). Auch die deutsche Wirtschaft befand sich in einem Aufschwung und auf Wachstumskurs.

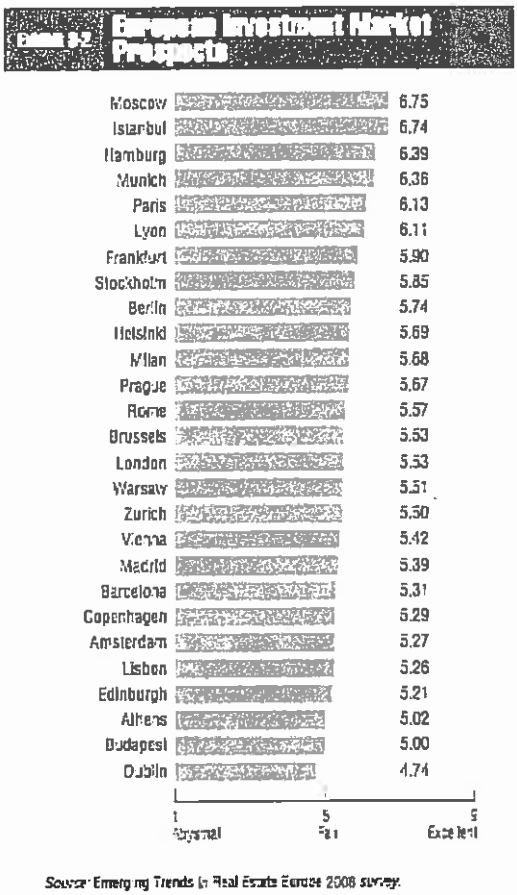
Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der Euro-Zone war 2007 trotz einiger Turbulenzen erfreulich. Das BIP stieg um 2,6% verglichen mit 2,8% im Jahr 2006. Deutschlands Wirtschaft verzeichnete 2007 – nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts – einen Anstieg des BIP um 2,5% im Vergleich zu 2,9% im Jahr 2006. Dieser Anstieg gelang trotz dämpfender Effekte der Umsatzsteuererhöhung und der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Getragen war das Wachstum von einer Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen und von hoher Nachfrage aus dem Ausland, nicht aber vom Privatkonsum, der weiterhin auch wegen der Fiskalpolitik – zum Beispiel der Mehrwertsteuererhöhung – stagnierte. (Quelle: FTD, 28. Dezember 2007, S. 18).

Angesichts der guten konjunkturellen Entwicklung und zunehmender Inflationsrisiken im Euroraum erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins in der ersten Jahreshälfte zwei Mal um insgesamt 0,5-Prozentpunkte auf einen Leitzins von 4,0%. In der zweiten Jahreshälfte verzichtete die EZB auf eine zusätzliche Straffung der Geldpolitik. Dennoch stiegen die Geldmarktsätze massiv an. Das gegenseitige Misstrauen der Finanzinstitute erfasste den Geldmarkt, so dass kräftige Renditeaufschläge für Ausleihgeschäfte der Banken untereinander verlangt wurden. Der 3-Monats-Euribor kletterte in der Spitze bis auf 4,95% und lag auch zum Jahresultimo mit fast 4,7% noch ungewöhnlich weit über dem EZB-Leitzins.

b) Entwicklung der Immobilienbranche

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2007 positiv entwickelt. In den fünf deutschen Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München) wurden die höchsten Büroflächenumsätze seit dem Rekordjahr 2001 erzielt. Hierdurch konnte der in den letzten Jahren aufgebaute Leerstand deutlich gesenkt werden. Damit einhergehend war ein spürbares Anziehen der Mietpreise festzustellen. Auf Grund des derzeit noch geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens und der dadurch bedingten Verknappung hochwertiger Neubauflächen in erstklassigen Lagen dürfte sich dieser Trend zunächst fortsetzen.

Auch wenn die weltweite Vertrauenskrise der Finanzmärkte keine deutsche Immobilienkrise ist, sind die Auswirkungen der Krise für alle Marktteilnehmer spürbar. Kreditvergaben seitens der Banken werden intensiver geprüft und Projektfinanzierungen werden verstärkt an erhöhte Vorgaben geknüpft.



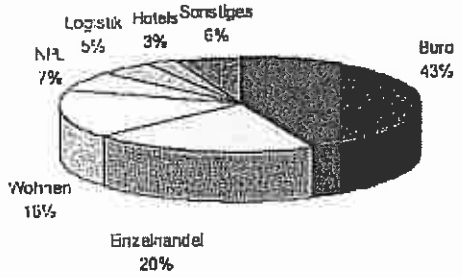
(Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008; PricewaterhouseCoopers, Urban Land Institute)

Während in Metropolen wie Paris oder London der Immobilienmarkt auf dem Höhepunkt des Zyklus angelangt zu sein scheint, verzeichnen Statistiker in Deutschland eine vergleichsweise moderate Entwicklung. Insgesamt erwarten die Experten von PricewaterhouseCoopers und dem Urban Land Institute eine Beruhigung des Europäischen Immobilienmarktes. Trotz der Subprimekrise befindet sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin im Aufschwung. Entscheidende Faktoren sind das anhaltende freundliche Konjunkturklima und die überschaubaren Risiken. (Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008; PricewaterhouseCoopers, Urban Land Institute)

c) Steigendes Investitionsvolumen in Deutschland

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt stieg von € 69,7 Mrd. in 2006 auf € 74,6 Mrd. im Jahr 2007. Das entspricht einem Plus von 7 %. Der Teilbereich Gewerbe, der € 53,3 Mrd. ausmacht, verzeichnete ein Wachstum gegenüber 2006 von 22 %. Der Bereich Wohnen legte mit 26 % auf € 12,0 Mrd. besonders zu. Die Dominanz der ausländischen Investoren ging in der zweiten Jahreshälfte spürbar zurück. Als Käufer waren Private Equity-Investoren insbesondere in der ersten Jahreshälfte stark vertreten. (Quelle: Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2008 Perspektiven & Trends, Ernst & Young Real Estate GmbH, Februar 2008)

Transaktionsvolumen 2007 nach Nutzungsart



- Büro 32,5 Mrd. €
- Einzelhandel 15,0 Mrd. €
- Wohnen 12,0 Mrd. €
- NPL 5,0 Mrd. €
- Logistik 3,4 Mrd. €
- Hotels 2,4 Mrd. €
- Sonstige 4,3 Mrd. € **)

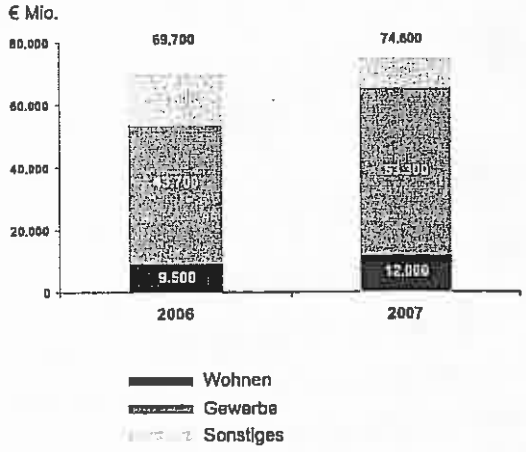
∑ 74,6 Mrd. €

Quelle: Allgreal, Ernst & Young Research, 2008 *) Veröffentlichte Transaktionen **)

TAG

Immobilien-Investitionsmarkt Deutschland 2007

Entwickung des Investitionsvolumens nach Nutzungsarten 2006-2007



TAG | Immobilien-Investitionsmarkt | 2007

3. Geschäftsentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien des im Jahre 2006 angekauften, in Süddeutschland gelegenen Immobilienportfolios (Maximilian-Portfolio) übernommen, insbesondere ging das in Starnberg in der Oßwaldstraße gelegene Arztzentrum sowie das Facharztzentrum Dachau und das Porsche-Zentrum Augsburg in den Besitz der Gesellschaft über.

Im April 2007 erwarb die Gesellschaft zwei in Hamburg Altona gelegene Immobilien in der Stahltwiete und Planckstraße mit einer vermietbaren Fläche von rd. 5.400 m².

Im Juni 2007 erwarb die Gesellschaft das so genannte Siemens-Portfolio zu einem Kaufpreis von rund € 170 Mio., das verschiedene von der Siemens AG zurückgemietete Immobilien in Berlin, Köln, Mannheim und München mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rd. 132.000 m² umfasste. Sämtliche Grundstücke wurden noch im Geschäftsjahr übernommen und trugen wesentlich zur Ausweitung des Immobilienvolumens und Erhöhung der Mieterträge bei. Bei Erwerb des Siemens-Portfolios konnte die Gesellschaft erstmals ihren Status als Vor-REIT nutzen, d. h. der Kaufpreis verminderte sich auf Grund von Steuervorteilen, die dem Verkäufer bei Verkauf an einen Vor-REIT entstehen.

Zur Bereinigung des Portfolios verkaufte die Gesellschaft Ende 2007 vier Einzelhandelsobjekte in der Rhein-Main-Region und in Erfurt für rd. € 13,4 Mio. sowie ein Wohnobjekt in München (Maenherstraße) und das als Studentenwohnheim genutzte Objekt in der Soldmannstraße in Greifswald, die auf Grund ihrer Nutzung nicht den Vorgaben des REIT-Gesetzes entsprechen.

Im Berichtszeitraum investierte die Gesellschaft in ihre Bestandsentwicklungsprojekte, also in die Grundstücke, in denen zur Wertsteigerung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten konkrete Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden.

4. Vermögens, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2007 wurde nach den Grundsätzen des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Die Umsatzerlöse lagen im Jahre 2007 bei rd. € 39 Mio. nach rd. € 47 Mio. im Vorjahr. Während die Umsätze aus Verkäufen von rd. € 40 Mio. auf rd. € 23 Mio. im Berichtsjahr zurückgingen, erhöhten sich Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung von rd. € 5,6 Mio. auf rd. € 16 Mio. Diese Umsatzzahlen spiegeln die Strategie der Gesellschaft wider, deren Ziel der Ausbau der Bestände ist. Entsprechend betrug die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2007 rund € 374 Mio. nach € 165 Mio. im Vorjahr.

Das Rohergebnis stieg von € 9,4 auf € 12 Mio., während das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sich auf Grund der planmäßigen Abschreibung der Immobilien und der akquisitionsbedingt hohen Zinsaufwendungen und höherer Kosten negativ auf - € 9,1 Mio. per 31. Dezember 2007 (Vorjahr € 2,4 Mio.) belief und insgesamt zu einem Jahresfehlbetrag in Höhe von - € 9,6 Mio. (Vorjahr Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von € 2,3 Mio.) führte.

Auf Grund der Vorbereitung zu einer REIT-Aktiengesellschaft wurden im Gegensatz zur Praxis der Vorjahre die Grundstücke weitgehend in das Anlagevermögen übernommen, das per 31. Dezember 2007 insgesamt ein Volumen von rd. € 333 Mio. erreichte. Die im Umlaufvermögen gehaltenen Grundstücke betrugen dagegen nur noch rd. € 10 Mio. nach rd. € 132 im Vorjahr.

Die Ausweitung des Immobilienvolumens führte zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Diese lagen gegenüber Kreditinstituten per 31. Dezember 2007 bei rd. € 293 Mio. nach rd. € 79 Mio. im Vorjahr. Der überwiegende Teil der aufgenommenen Darlehen ist dabei langfristig gewährt. Weiterhin erhielt die Gesellschaft von ihren Gesellschaftern Darlehen, die sich per 31. Dezember 2007 auf rd. € 64 Mio. beliefen. Es ist die Umwandlung dieser Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital beabsichtigt, sobald die Voraussetzungen für die REIT-Aktiengesellschaft vorliegen bzw. ein erfolgreicher Börsengang durchgeführt werden kann.

Neben dem HGB-Abschluss wurde ein weiterer Jahresabschluss auf Basis der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, da der TAG-Konzern nach IFRS-Grundsätzen bilanziert. Im Rahmen dieser Bilanzierung wurden für alle Grundstücke und Immobilien Marktwertgutachten unabhängiger und anerkannter Sachverständiger eingeholt. Die Ergebnisse der Gutachten führten zu Aufwertungsgewinnen, die in der IFRS-Bilanz auszuweisen waren. Insgesamt wurde das Immobilienvolumen nach diesen Grundsätzen per 31. Dezember 2007 auf rd. € 370 Mio. taxiert. Die Gesellschaft legt bei Auswahl dieser Gutachter Wert auf deren besondere Marktexpertise und Unabhängigkeit.

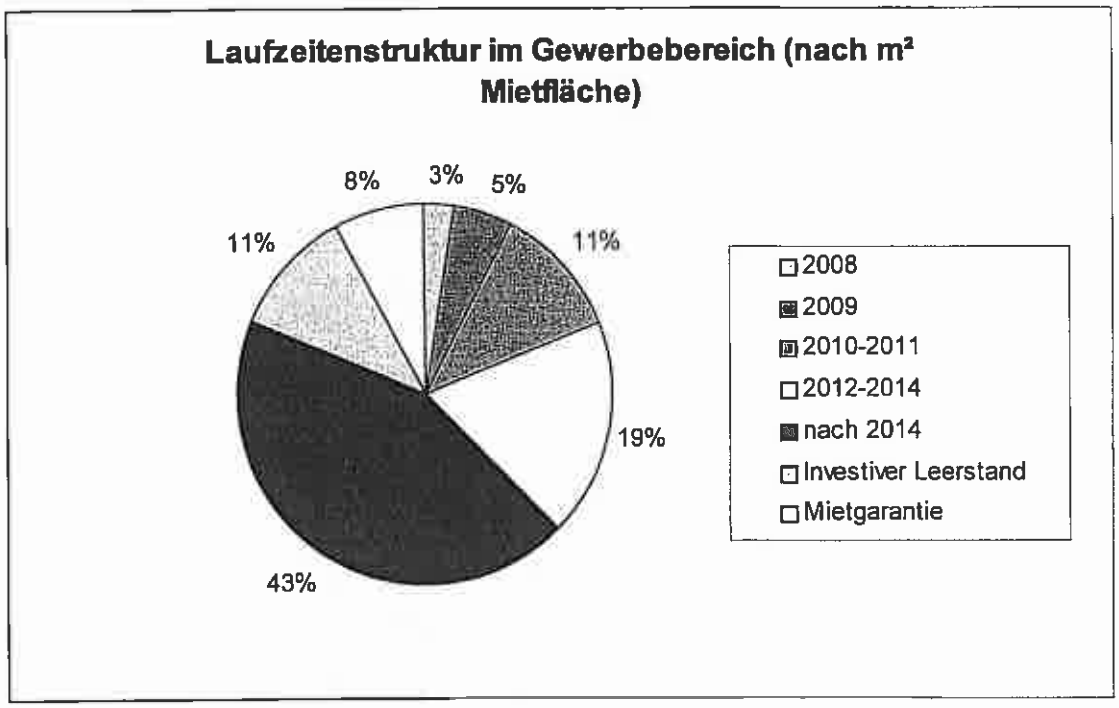
Die TAG Gewerbe ist damit im Geschäftsjahr 2007 kräftig gewachsen. Die Bilanzsumme stieg um 127%, das Immobilienvolumen verdreifachte sich nahezu. Die Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum wurden geschaffen und spiegeln die expansive Ausrichtung der Gesellschaft wider. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

5. Risiken, Chancen und Ausblick

Die Gesellschaft ist in das Risikofrüherkennungssystem der TAG-Unternehmensgruppe vollständig eingebunden. Durch regelmäßig erstellte, interne Berichte wird der Vorstand laufend über Risiken aus dem aktuellen Geschäft informiert, diese werden quartalsweise erfasst und ausgewertet, etwaige Gegenmaßnahmen werden ebenfalls laufend überprüft und weiter verfolgt. Über die Risikoberichte wird auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft regelmäßig informiert. Für alle Organisationseinheiten der TAG, insbesondere jene Einheiten, die über Management- und Dienstleistungsverträge aus dem Konzern in das operative Geschäft der Gesellschaft eingebunden sind, sind die Vorgaben des TAG- Risikomanagements verbindlich.

Die Gesellschaft selbst ist dem Branchenrisiko ausgesetzt, dazu zählen alle Risiken des Wertschöpfungsprozesses. Diese Risiken beinhalten insbesondere die zyklischen Bewegungen im gewerblichen Immobilienmarkt auf nationaler und lokaler Ebene, die Verkaufs- und Vermietungsrisiken, Baukostensteigerungen sowie Beschädigungs-, Baurisiken- und Baubudgetüberschreitungen. Insbesondere im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu einem Preisverfall und zu Margenverlusten sowie zu Leerstand führen.

Dem Risiko aus Ausfällen von Mieteinheiten beugt die TAG Gewerbe durch die Vermietung und Verpachtung ihrer Objekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie stetigem und risikoarmem Geschäftsmodell vor. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) versucht die Gesellschaft zu vermeiden. Die Siemens AG als größter Mieter wird von der Gesellschaft als bonitätsstarker Premiummieter eingestuft.



Weiterhin setzt die Gesellschaft auf unterschiedliche Laufzeiten ihrer Mietverträge, um Entwicklungsmöglichkeiten und Mietsteigerungspotential vorzuhalten. Drittverwendungsmöglichkeiten besitzen bei der Beurteilung von Investitionen und Akquisitionen einen hohen Stellenwert. Per 31. Dezember 2007 beurteilt der Vorstand der Gesellschaft das Risiko von Mietausfällen als gering.

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch Fremdfinanzierung und aus Eigenmitteln. Aus den Verkaufserlösen sowie den Mieteingängen werden vorrangig die Bankkredite zurückgezahlt bzw. der Zinsdienst erbracht. Das Unternehmen hat in der Vergangenheit über ausreichende Liquidität verfügt, die ihm aus dem Konzern zur Verfügung gestellt wurde.

Das Zinsrisiko ist durch Abschluss von Festzinsvereinbarungen sowie den Einsatz derivativer Finanzinstrumente, über die bestehende Zinsänderungsrisiken gesteuert werden können bzw. Zinsen langfristig festgelegt sind, minimiert. Das Kredit- und Zinsmanagement der TAG-Gruppe überwacht die Liquidität der Gesellschaft und stellt diese sicher.

Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind insbesondere auf Grund deren Einbindung in den TAG-Konzern derzeit nicht erkennbar.

Aufgabenstellung für das Geschäftsjahr 2008 ist das Erreichen eines ausgeglichenen Cashflows, d. h. dass die Zins- und Tilgungsleistungen der Fremdfinanzierungsmittel durch Mieteinnahmen gedeckt sind. Weiterhin sollen Bereinigungsmöglichkeiten des Immobilienportfolios genutzt werden, dies gilt auch für Investitionen in die Projektentwicklungsgrundstücke der Gesellschaft. Zu nennen ist insbesondere die Entwicklung des Grundstücks Max-Brauer-Allee in Hamburg und Neue Eiler Straße in Köln.

Die Umwandlung der Gesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft bleibt ebenfalls Zielsetzung für das laufende Geschäftsjahr. Dies ist jedoch abhängig von den Verhältnissen am Kapitalmarkt, da eine erfolgreiche Börsenplatzierung den Gesellschaftern nur dann empfohlen werden kann, wenn die Kurse der Immobilienaktiengesellschaften in etwa wieder in Höhe des Net Asset Value der Gesellschaft liegen bzw. den tatsächlichen Wert des Immobilienbestandes widerspiegeln.

6. Risikomanagement durch Finanzinstrumente

Die Aktivitäten der Gesellschaft sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Die TAG Gewerbe setzt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ein, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Dabei kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Die TAG Gewerbe nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wurden konservative Zinsderivate (Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund € 164 Mio. abgeschlossen. Payer Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Dadurch stellt die Gesellschaft ihre langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie eine Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen sicher.

Das Zinsmanagement arbeitet aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung der TAG-Gruppe zusammen. Die Derivate werden so strukturiert, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität erreichen. Der Abschluss der Derivate wird durch ein regelmäßiges volkswirtschaftliches Reporting vorbereitet, durch das eine laufende Berichterstattung der Entscheidungsträger über die Entwicklung an den Zinsmärkten und deren Einflussfaktoren gewährleistet ist. Im Ergebnis können auf diese Weise Zinsmarktvolatilitäten für eine optimale Finanzierungsstruktur ausgenutzt werden.

7. Abhängigkeitsbericht

Da die TAG die Mehrheit am gezeichneten Kapital der TAG Gewerbe hält, hat die Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 312 AktG erstellt und darin abschließend erklärt:

„Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass die von uns vertretene Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen".

Hamburg, den 31. März 2008

(Der Vorstand)

IFRS-Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2007

der

TAG Gewerbeimmobilien-
Aktiengesellschaft
Hamburg

AKTIVA

	(Anhang)	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€ (angepasst)
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	361.276	0
Sachanlagen	(2)	5	4
Andere finanzielle Vermögenswerte	(3)	0	364
		361.281	368
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	(4)	9.638	132.345
Andere Vorräte	(5)	2.339	764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	17.806	31.319
Ertragsteuererstattungsansprüche	(7)	0	150
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	6.497	141
Liquide Mittel	(9)	190	167
		36.470	164.886
		397.751	165.254

ın-Aktiengesellschaft
urg

ilanz
ı
ɔer 2007

PASSIVA

	(Anhang)	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€ (angepasst)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(10)	10.300	10.226
Rücklage Hedge Accounting	(11)	-895	0
Gewinnvortrag	(12)	4.870	0
Jahresüberschuss		11.076	0
		25.351	10.226
Langfristige Verbindlichkeiten			
Sonstiges Kapital der Gesellschafter	(13)	0	4.870
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	195.688	41.543
Passive latente Steuern	(15)	7.193	759
		202.881	47.172
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(16)	3.544	1.290
Ertragsteuerschulden	(17)	72	72
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(18)	93.621	35.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(19)	4.636	41.878
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(20)	67.646	28.905
		169.519	107.856
		397.751	165.254

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
Hamburg

IFRS Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

	(Anhang)	2007 T€	2006 T€
Umsatzerlöse	(21)	40.956	37.770
a) Grundstücksverkäufe		23.329	32.101
b) Mieterlöse		17.626	5.622
c) Baubetreuung und Übrige		1	47
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	603	1.053
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(23)	24.167	0
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	(24)	-29.529	-30.487
a) Grundstücksverkäufe		-24.521	-27.657
b) Mieterlöse		-5.008	-2.830
c) Baubetreuung und Übrige		0	0
Rohergebnis		**36.197**	**8.336**
Personalaufwand	(25)	-197	-101
Abschreibungen auf Sachanlagen	(26)	-5	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(27)	-4.523	-2.385
EBIT		**31.472**	**5.839**
Zinsergebnis	(28)	-13.058	-2.665
EBT		**18.414**	**3.174**
Ertragsteuern	(29)	-6.854	-787
Sonstige Steuern	(30)	-484	-241
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Veränderung sonstiges Kapital Gesellschafter		**11.076**	**2.146**
Handelsrechtliche Ergebnisabführung	(31)	0	-2.315
Veränderung sonstiges Kapital Gesellschafter	(32)	0	169
Jahresüberschuss		**11.076**	**0**
Ergebnis je Aktie (in €), unverwässert	(33)	1,08	0,00

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
Hamburg

Anhang zum Jahresabschluss nach IFRS
für das Geschäftsjahr 2007

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss nach IFRS (IFRS-Einzelabschluss) der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG Gewerbe" oder „Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2007 wurde 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, am Abschlussstichtag verpflichtend anzuwendenden 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.

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 Bilanzstichtag der TAG Gewerbe zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert)
IFRS 8	Operative Segmente
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (geändert)
IFRIC 11	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 Gesellschaft keine signifikanten Auswirkungen auf den Jahresabschluss.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich in Rundungsdifferenzen ergeben.

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.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 04. Mai 2007, der durch Eintragung in das Handelsregister am 22. Juni 2007 wirksam geworden ist, wurde die bis zu diesem Zeitpunkt unter „Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH" firmierende Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft" umgewandelt. Im Zuge der Umwandlung wurde das Grundkapital von DM 20.000.000,00 auf Euro gegen Bareinlagen um € 74.162,38 auf nunmehr € 10.300.000,00 erhöht.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 101473 eingetragene TAG Gewerbe hat ihren gesellschaftsrechtlichen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, 20457 Hamburg, Steckelhörn 5. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigener und fremder Grundstücke sowie die Errichtung von Gebäuden aller Art für eigene und fremde Rechnungen und der Erwerb und die Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2006 war es die Strategie der Gesellschaft, die Immobilien nur vorübergehend zu vermieten und unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktgegebenheiten zeitnah wieder zu veräußern. Die Immobilien sind daher bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2006 innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte ausgewiesen. Einhergehend mit dem Entschluss zur Erlangung des Status als REIT-AG änderte sich die Strategie der TAG Gewerbe in Bezug auf die Verwendungsabsicht der Immobilien. Die Objekte werden nun langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und zu Wertsteigerungszwecken gehalten. Zum 31. Dezember 2007 wird daher der überwiegende Teil der Immobilien in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Jahresabschluss der TAG Gewerbe wurde durch den Vorstand am 28. Mai 2008 aufgestellt und anschließend zur Veröffentlichung freigegeben.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien der Gesellschaft ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag der TAG Gewerbe widerspiegeln. Gewinn und Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei einer Übertragung von kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn die Gesellschaft die Erstellung einer selbst hergestellten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt mit Hilfe externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Im Wesentlichen kommen dabei das Discounted Cashflow Verfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

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.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und 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 ansetzt. 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 Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

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. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

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 oder angekündigten Steuergesetze berücksichtigt.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die Gesellschaft einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglicher Fälligkeit von weniger als drei Monaten.

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.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting erfasst. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die bilanzielle Abbildung der Sicherungsbeziehung endet, wenn die Gesellschaft die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die erwartete Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Verbindlichkeiten

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 Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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.

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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie 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 Verbindlichkeit ausgewiesen.

Währungsumrechnung

Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die Gesellschaft operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen bei der Gesellschaft nicht.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Jahresabschluss wesentlich beeinflussen:

- Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) werden zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt dabei durch externe Sachverständige im Auftrag des Vorstands. Im Rahmen der Bewertung sind zum Teil subjektive Einschätzungen durch die Gutachter, z.B. im Hinblick auf Marktmieten und zu verwendende Zinssätze, zu treffen. Der Buchwert der Renditeliegenschaften betrug zum Stichtag T€ 361.276 (Vj. T€ 0).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass diese – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – in voller Höhe zukünftig nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.852 (Vj. T€ 0).
- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Ansprüche aus Mängelbeseitigungen, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei hat der Vorstand alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 3.544 (Vj. T€ 1.290).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr und Korrektur von Fehlern

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 wurden nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2006 an den neuen Ausweis angepasst wurden:

- Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken werden, analog zu den Umsatzerlösen, zusätzlich in die Bereiche Grundstücksverkäufe, Mieterlöse sowie Baubetreuung und Übrige aufgeteilt.
- Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Vermietung wurden im Vorjahr unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten mit T€ 1.251 bzw. Verbindlichkeiten mit T€ 853 ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis hingegen unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Ausweisänderungen haben keinen Einfluss auf das Jahresergebnis, das Ergebnis je Aktie und das Eigenkapital. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich durch die Ausweisänderungen ein klareres Bild der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergibt und ein besserer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird. Zudem erfolgte durch die Ausweisänderung eine Anpassung an das Gliederungsschema der Muttergesellschaft. Auch der Aufbau dieses Anhangs wurde im Vergleich zum Vorjahr aus diesem Grund geändert.

Im Vorjahr wurden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten als kurzfristig ausgewiesen. Dies war in sofern nicht korrekt, als dass ein Teilbetrag der Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 41.543 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr hatte und daher dieser Betrag den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzuordnen ist. Im Berichtsjahr erfolgte eine Ausweisänderung des Vorjahresbetrages

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Durch Umgliederungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden diverse Objekte durch eine Nutzungsänderung in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen. Zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung wurden diese Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2007 wurden Zuschreibungen in Höhe von T€ 24.167 (Vj. T€ 0) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	T€
Stand per 01.01.2007	0
Zugänge durch Erwerb	225.791
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.235
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	108.083
Marktwertveränderungen zum 31.12.2007 (Bewertungsgewinn)	24.167
Stand per 31.12.2007	361.276

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von T€ 361.276 (Vj. T€ 0) mit Grundpfandrechten besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Renditeliegenschaften	2007 T€	2006 T€
Mieterlöse	13.473	0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-4.203	0
Gesamt	9.270	0

Fremdkapitalkosten wurden bei den Renditeliegenschaften im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht aktiviert.

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung T€
01.01.2006	11
Zugänge	15
Abgänge	11
31.12.2006	15
Zugänge	6
Abgänge	4
31.12.2007	17

Kumulierte Abschreibungen und Buchwerte	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung T€
01.01.2006	11
Zugänge	11
Abgänge	11
31.12.2006	11
Zugänge	5
Abgänge	4
31.12.2007	12
Buchwert 31.12.2007	5
Buchwert 31.12.2006	4

3. Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Beteiligungen T€
01.01.2007	364
Zugänge	0
Abgänge	-364
31.12.2007	0

Die im Vorjahr erworbenen 100% der Anteile an der Lunova Hausverwaltungsgesellschaft mbH, München, wurden im Berichtsjahr zu einem Kaufpreis von T€ 350 an eine Schwestergesellschaft innerhalb des TAG-Konzerns veräußert.

4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken des abgelaufenen Geschäftsjahrs sind nachfolgend dargestellt:

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2007 T€	2006 T€
Stand per 01.01.	132.345	62.471
Zugänge	0	103.671
Abgänge durch Verkauf	-14.563	-34.042
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-108.083	0
Wertminderungen	-61	-559
Zuschreibungen	0	804
Stand per 31.12.	9.638	132.345
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	4.418	121.843

Die Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Wesentlichen anhand vorliegender Sachverständigengutachten auf Grund der reduzierten Marktakzeptanz dieses Objektes auf den durch den Vorstand geschätzten beizulegenden Zeitwert abzüglich ggf. erwarteter Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum Bilanzstichtag T€ 7.135 (Vj. T€ 13.201).

Die im Vorjahr erfasste Zuschreibung erfolgte auf Basis eines Sachverständigengutachtens als Folge der verbesserten Vermietungssituation bzw. Verkaufsmöglichkeit des Objekts. Die Wertaufholung wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen ergebniswirksam erfasst. Der Buchwert des Objekts betrug zum 31. Dezember 2006 T€ 8.216.

Fremdkapitalkosten wurden bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht aktiviert.

5. Andere Vorräte

Die anderen Vorräte bestehen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 2.337 (Vj. T€ 764) sowie aus Heizölbeständen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 0).

6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	15.960	30.068
Forderungen aus Vermietung	1.846	1.251
Gesamt	17.806	31.319

Im Geschäftsjahr wurden auf Grund mangelnder Bonität der Kunden Wertminderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf den durch den Vorstand geschätzten beizulegenden Zeitwert abzüglich ggf. erwarteter Veräußerungskosten vorgenommen in Höhe von T€ 190 (Vj. T€ 431) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2007 T€ 1.791 (Vj. T€ 1.508).

7. Ertragsteuererstattungsansprüche

Die Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalteten im Vorjahr kurzfristige fällige Steuerforderungen zur Körperschaftsteuer und zum Solidaritätszuschlag.

8. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Forderungen gegen die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft	5.326	0
Derivative Finanzinstrumente	636	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	393	93
Übrige	142	48
Gesamt	6.497	141

Die Forderungen gegen die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, einem aus Sicht der Muttergesellschaft assoziierten Unternehmen, resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr abzüglich der an diese Gesellschaft gewährten Darlehen.

9. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten von T€ 190 (Vj. T€ 167). 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.

10. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der TAG Gewerbe beträgt T€ 10.300 (Vj. T€ 10.226) und ist eingeteilt in 10.300.000 Stück stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

11. Rücklage Hedge Accounting

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet erfolgsneutral erfasste Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten (Cashflow-Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte.

12. Gewinnvortrag

Auf Grund des am 31. Dezember 2006 noch bestehenden Gewinnabführungsvertrages mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat sich der Gewinnvortrag (zu diesem Stichtag während der Rechtsform als GmbH noch unter der Position sonstiges Kapital der Gesellschafter ausgewiesen) im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

13. Sonstiges Kapital der Gesellschafter

Der unter dieser Position ausgewiesene Vorjahresbetrag 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 gewesen wäre, waren die angesammelten Gewinne nicht als Eigenkapital, sondern als Fremdkapital auszuweisen.

14. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. 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 erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1% und 2% p.a. Disagios, Agios und zinslose Darlehen sind zum 31. Dezember 2007 nicht vorhanden.

Die gesamten lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt.

15. Passive latente Steuern

Die in der Bilanz zum Bilanzstichtag ausgewiesenen passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Passive latente Steuern laut Bilanz	2007 T€	2006 T€
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	1.852	0
Ansatz und Bewertung von Derivaten	426	0
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	34	0
Aktivierung von Kreditbeschaffungskosten	-1.077	-759
Bewertung Grundstücke	-8.923	0
Übrige	495	0
Gesamt	-7.193	-759

16. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2007 T€	Auflösung T€	Verbrauch T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2007 T€
Ausstehende Eingangsrechnungen Bauleistungen	230	00	230	2.595	2.595
Mängelbeseitigungsansprüche verkaufte Objekte	720	0	3	0	717
Noch zu erbringende Bauleistungen	207	19	188	0	0
Übrige	133	13	120	232	232
Gesamt	1.290	32	541	2.827	3.544

17. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen für die Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Gewerbesteuer.

18. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden Bankkredite mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den langfristigen Verbindlichkeiten (vgl. Nr. 14) verwiesen.

19. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Stichtag 31. Dezember 2007 bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind analog zum Vorjahr ausnahmslos innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten für Immobilien sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung.

20. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.323	26.087
Derivative Finanzinstrumente	1.957	0
Grunderwerbsteuer	0	1.646
Übrige	1.366	1.172
Gesamt	67.646	28.905

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

21. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Mieterlöse und Baubetreuungserlöse.

22. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus weiterbelasteten Kosten von T€ 471 (Vj. T€ 129), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 32 (Vj. T€ 58), periodenfremde Erträge von T€ 64 (Vj. T€ 42) Und Erträge aus der Zuschreibung auf ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück von T€ 0 (Vj. T€ 804).

23. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

24. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen, Mietaufwendungen und Aufwendungen für die Baubetreuung.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke und entsprechen damit den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden. 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).

25. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2007 T€	2006 T€
Löhne, Gehälter und Bezüge	180	83
Soziale Abgaben	17	18
Gesamt	197	101

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

26. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

27. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2007 T€	2006 T€
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.475	250
Kostenumlagen	1.000	102
Kreditbeschaffungskosten	863	553
Raumkosten	553	345
Wertminderungen bei Forderungen	190	431
Periodenfremde Aufwendungen	91	76
Akquisitionskosten Immobilien	9	600
Übrige	342	28
Gesamt	4.523	2.385

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von T€ 527 (Vj. T€ 238) erfasst.

28. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis	2007 T€	2006 T€
Zinsen und ähnliche Erträge	2.977	102
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.035	-2.767
Gesamt	-13.058	-2.665

29. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2007 T€	2006 T€
Tatsächliche Steuern	6	154
Latente Steuern	-6.860	-941
Gesamt	-6.854	-787

Die Zusammensetzung der wesentlichen Positionen des Aufwands für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2007 T€	2006 T€
Bewertung von Grundstücken	-8.923	0
Aktivierung von Kreditbeschaffungskosten	-318	-759
Ansatz von Drohverlustrückstellungen	0	-602
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	34	0
Aktivierung steuerliche Verlustvorträge	1.852	-20
Übrige	495	440
Gesamt	-6.860	-941

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern von T€ 17.930 (Vj. T€ 2.933) bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 40,38% (Vj. 40,38%).

Tatsächliches Steuerergebnis	2007 T€	2006 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	17.930	2.933
Erwartetes Steuerergebnis	-7.241	-1.184
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-76	154
Veränderung Bewertung steuerliche Verlustvorträge	138	-282
Veränderung bisher nicht erfasster temporärer Differenzen	0	468
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-1.376	-11
Steuereffekt aus Steuersatzänderung	1.706	68
Übrige	-5	0
Tatsächliches Steuerergebnis	-6.854	-787

Der Steuereffekt aus Steuersatzänderung ergibt sich aus der Neubewertung der latenten Steuern auf Grund der ab 01. Januar 2008 infolge der Unternehmenssteuerreform geltenden Steuersätze (neuer theoretischer Gesamtsteuersatz bisher 40,38%, zukünftig 32,28%).

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2007 %	2006 %
Körperschaftsteuer (effektiv)	20,24	20,24
Solidaritätszuschlag (effektiv)	1,11	1,11
Gewerbesteuer	19,03	19,03
Gesamt	40,38	40,38

Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von T€ 426 (Vj. T€ 0) erfolgsneutral erfasst.

Zum Bilanzstichtag besteht in der Gesellschaft, wie im Vorjahr, noch ein Körperschaftsteuerguthaben von T€ 180, das mit dem finanzmathematischen Barwert von T€ 148 bewertet wurde. Dieses Guthaben wird über einen Zeitraum von mehreren Jahren an die Gesellschaft ausbezahlt. Körperschaftsteuererhöhungspotentiale bestehen wie im Vorjahr nicht.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rd. € 0,3 Mio. (Vj. rd. € 0,5 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rd. T€ 7,2 Mio. (Vj. rd. T€ 7,8 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

30. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

31. Handelsrechtliche Ergebnisabführung

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

32. 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, wurden die angesammelten Gewinne nicht im Eigenkapital, sondern als Fremdkapital ausgewiesen. Die Veränderung der Position sonstiges Kapital der Gesellschafter gegenüber dem Vorjahr wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand ausgewiesen und betrifft das Ergebnis nach handelsrechtlicher Ergebnisabführung des Geschäftsjahres.

33. Ergebnis je Aktie

Da die Gesellschaft erst im laufenden Geschäftsjahr in eine Aktiengesellschaft mit einem Grundkapital von € 10.300.000, eingeteilt in 10.300.000 nennwertlose Stückaktien, umgewandelt wurde, wird nachfolgend und in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Ergebnis je Aktie als Pro-Forma Information angegeben, als ob die zum 31. Dezember 2007 bestehende Aktienzahl von 10.300.000 Stück Aktien schon zum 01. Januar 2006 bestanden hätte:

Ergebnis je Aktie	2007	2006
Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien (Stück)	10.300.000	10.300.00
Jahresüberschuss	T€ 11.076	T€ 0
Ergebnis je Aktie	€ 1,08	€ 0,00

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Bilanzstichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag TAG Gewerbe fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten und setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel laut Kapitalflussrechnung	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Liquide Mittel laut Bilanz	190	167
Inanspruchnahme Kontokorrentverbindlichkeiten bzw. Kontokorrentguthaben in den Bankverbindlichkeiten	-2.493	309
Gesamt	-2.303	476

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme	2007 T€	2006 T€
Erhaltene Zinsen	2.977	102
Gezahlte Zinsen	-16.035	-2.767
Gezahlte Steuern	0	0
Erstatte Steuern	6	154

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG Gewerbe verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Einzelheiten der angewendeten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, einschließlich der Ansatzkriterien, der Bewertungsgrundlagen sowie der Grundlagen für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen sind in dem Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung – Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden" dargestellt.

Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass die Gesellschaft unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren kann.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur der Gesellschaft. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Eigenkapital	25.351	10.226
Bilanzsumme	397.751	165.254
Eigenkapitalquote	6,4%	6,2%

Kategorien von Finanzinstrumenten

Zum Bilanzstichtag bestehen die nachfolgenden wesentlichen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierte derivative Instrumente	636	0
Kredite und Forderungen	23.857	31.777
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	364

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte betreffen die Bilanzposition andere finanzielle Vermögenswerte. Die Kredite und Forderungen betreffen die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel, jedoch ohne die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente, die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten sind.

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wurden im Geschäftsjahr mit einem erfolgswirksam erfassten Verlust von T€ 12 veräußert.

Die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz der Kredite und Forderungen erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte auf Grund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Zum Bilanzstichtag wurden finanzielle Vermögenswerte (kurzfristige Festgeldguthaben bei Kreditinstituten) von T€ 400 (Vj. T€ 0) als Sicherheit für Verbindlichkeiten zu marktüblichen Bedingungen verpfändet.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nachfolgenden wesentlichen Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierte derivative Instrumente	1.957	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	359.706	152.979

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten betreffen die Bilanzpositionen sonstiges Kapital der Gesellschafter, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Ertragsteuerschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten, jedoch ohne die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente, die in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten sind.

Die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz der finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten.

Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen, die nach der Effektivzinsmethode berechnet wurden für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 277 (Vj. T€ 74) erfasst.

Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betrugen am Bilanzstichtag T€ 586 (Vj. T€ 479).

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement der Gesellschaft überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Die Gesellschaft versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten der Gesellschaft sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Die Gesellschaft schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko minimieren.

Die TAG Gewerbe nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wurden konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund € 164,1 Mio. abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet die Gesellschaft langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement der Gesellschaft arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Der Abschluss der Derivate wird durch ein regelmäßiges volkswirtschaftliches Reporting vorbereitet, durch das ein stetiges Briefing der Entscheidungsträger über die Entwicklung an den Zinsmärkten und deren Einflussfaktoren gewährleistet ist. Hiermit wird auch erreicht, dass Zinsmarktvolatilitäten für eine optimale Finanzierungsstruktur ausgenutzt werden können.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-13.058	-2.665
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	5,47%	4,59%
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	5,50%	4,72%
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5%	-662	-396
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	662	396

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Jahresergebnis und Eigenkapital auswirken.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinsswapverträge abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden fixe und variable Verträge, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen	Zinssatz	Laufzeit in Jahren	Laufzeitende	Marktwert
Payer-Swap Callable (09/2013)	Siemens-Portfolio	20.000.000	4,410%	9,1	09.06.2017	-191.484
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	4,800%	9,1	09.06.2017	-394.663
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	4,805%	6,3	10.09.2014	-411.218
Payer Swap Callable (09/2012)	Siemens-Portfolio	30.000.000	4,545%	9,1	09.06.2017	-570.689
Payer-Swap	HH-Ottensen	8.500.000	4,745%	4,1	11.06.2012	-113.618
Payer-Swap	Gewerbepakel	25.000.000	4,000%	4,1	30.06.2012	453.549
Payer-Swap	Gewerbepakel / Pegasuspark	10.000.000	4,000%	4,1	30.06.2012	162.463
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.000.000	4,450%	7,3	11.09.2015	19.824
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	11.619.000	4,818%	8,6	12.12.2016	-228.883
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.000.000	4,680%	1,6	11.12.2009	-46.382
	Summe	164.119.000	4,51%	4,8		-1.321.102

Die gesamte Marktwertveränderung der Derivate wurde im Geschäftsjahr innerhalb des Eigenkapitals erfolgsneutral erfasst. Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	3.296	0
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	-3.231	0

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten ausschließlich auf das Eigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für die Gesellschaft, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Gesellschaft geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten, ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Die Gesellschaft verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Bilanzstichtag bestehen finanzielle Vermögenswerte, die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von T€ 677 (Vj. T€ 264). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig aber nicht im Wert gemindert sind bestehen in Höhe von T€ 1.620 (Vj. T€ 1.620), wobei diese Forderungen auf Notaranderkonten hinterlegt sind.

Die Gesellschaft ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Die Gesellschaft definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit bei der Gesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit rd. € 11,3 Mio. p.a. Die Gesellschaft erwartet auf Grund der sehr guten Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Der Buchwert der im Jahresabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar.

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein durchdachtes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Die Gesellschaft steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen. Die Anpassungsspalte zeigt die möglichen künftigen Zahlungsströme, die dem in der Fälligkeitsanalyse enthaltenen Instrument zurechenbar sind und nicht im Buchwert der finanziellen Verbindlichkeit in der Bilanz enthalten sind.

Restlaufzeit nicht derivativer finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	164.018	106.566
1 bis 5 Jahre	58.940	4.870
über 5 Jahre	136.748	41.543
Gesamt	359.706	152.979

Die folgende Tabelle beschreibt die von der Gesellschaft erwartete Fälligkeit der nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehende Tabelle ist auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inkl. Zinsen erstellt worden. Die Zinsen werden für solche Vermögenswerte vereinnahmt, es sei denn die Gesellschaft erwartet Zahlungsströme, die in einer andere Periode anfallen.

Fälligkeit nicht derivativer finanzieller Vermögenswerte	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	23.857	32.141
1 bis 5 Jahre	0	0
über 5 Jahre	0	0
Gesamt	23.857	32.141

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 11.303 (Vj. T€ 20.630). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Kreditrisiko

Die TAG Gewerbe ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten (ohne derivative Instrumente) wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted Cashflow Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert derivativer Instrumente wird unter Verwendung notierter Preise berechnet. Wenn solche Preise nicht verfügbar sind, wird von Discounted Cashflow Analysen unter Verwendung der entsprechenden Zinsstrukturkurven für die Laufzeit der Instrumente bei Derivaten ohne optionale Komponenten sowie von Optionspreismodellen bei Derivaten mit optionalen Komponenten Gebrauch gemacht.

Nach Ansicht des Vorstands entsprechen die Buchwerte der im Abschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Form von Miet- und Leasingverträgen und ausgereichten Mietgarantien in Höhe von T€ 2.377, davon mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 832, mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren in Höhe von T€ 1.545 und mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren von T€ 0.

Weiterhin bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von T€ 3.000 sowie Kaufpreisverpflichtungen aus zu erwerbenden Immobilien von T€ 20.148.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2007 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating Leasingverhältnissen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien von T€ 131.087 (Vj. T€ 9.331), die im Wesentlichen in gleicher Höhe über die nächsten zehn Geschäftsjahre bestehen.

Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen zu verzeichnen:

Darlehensverträge, Schuldübernahmeverträge und Verrechnungskonten

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (nachstehend auch „TAG" genannt) hat der TAG Gewerbe im Geschäftsjahr kurzfristig und vorübergehend, zum Teil auch langfristig, Darlehen zur Akquisition von Immobilienbeständen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Konzernumstrukturierung der TAG und des Austausches des Mehrheitsgesellschafters an der TAG Gewerbe ursprünglich von der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachstehend auch „BVAG" genannt) eingegangene Darlehensverpflichtungen von der TAG Gewerbe übernommen.

Folgende Rechtsgeschäfte wurden abgeschlossen, dabei firmierte die TAG Gewerbe im ersten Halbjahr 2007 noch als Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH (nachstehend daher auch „BVGI" genannt):

- Durch Darlehensvertrag zu 2) vom 26. Januar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 3.850.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 1) vom 02. Februar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 1 Mio. zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 3) vom 14. Februar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 3.875.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 4) vom 26. Februar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 2,5 Mio. zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 5) vom 23. März 2007 wurde ein Darlehen über T€ 750 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 6) vom 04. Mai 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 1,5 Mio. zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 7) vom 29. Mai 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 3.048.195,65 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 8) vom 19. Juni 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 22.500.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt. Auf Grund der Veräußerung von zwei Objekten (Maenherstraße, München, und Soldtmannstraße, Greifswald) übernahm die GAG als Erwerberin Anteile der Darlehensschuld. Zum 31. Dezember 2007 betrug der Saldo € 15.950.000,00.
- Durch Darlehensvertrag zu 9) vom 26. Juni 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 674.403,10 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 10) vom 27. Juni 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 500.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 11) vom 29. Juni 2007 wurde ein Betrag in Höhe von € 4.390.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.

- Durch Schuldübernahmevertrag zu 12) vom 05. Februar 2007 übernahm die BVGI per 31. Dezember 2006 die Darlehensverpflichtung der BVAG gegenüber der TAG in Höhe von € 21.008.071,51 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. Die Schuldübernahme erfolgte im Rahmen des Ankaufs des Siemens Portfolios. € 7.676.500,00 wurden umgebucht auf die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, die ein Objekt aus dem Siemens Portfolio erwarb.
- Durch Schuldübernahmevertrag zu 13) vom 29. Juni 2007 übernahm die TAG Gewerbe die Darlehensverpflichtung der BVAG in Höhe von € 9.470.763,08 zu einem Zinssatz von 6 % p.a.
- Durch Darlehensvertrag zu 14) wurden im August 2007 € 2 Mio. zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 15) (Betriebsmittelkredit) vom 14. August 2007 wurden € 2.800.000,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag zu 16) wurden am 03. September 2007 T€ 500 zu einem Zinssatz von 6 % zur Verfügung gestellt.

Der Buchwert der im Berichtszeitraum (Darlehen 1 bis 16) ausgereichten Darlehen betrug zum 31. Dezember T€ 59.450 nach T€ 21.008 zum Ende des Vorjahres. Daneben bestand im Berichtszeitraum zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs ein Verrechnungskonto, insbesondere zur Zahlung der Umsatzsteuer, da über die TAG mit der TAG Gewerbe eine umsatzsteuerliche Organschaft besteht. Der Saldo dieses Verrechnungskontos betrug zum 31. Dezember 2007 T€ 1.054 nach einer Forderung von T€ 14 zum Ende des Vorjahres.

Mit den nachfolgenden Gesellschaften bestanden im Geschäftsjahr 2007 Verrechnungskonten, die jeweils mit 6 % p.a. verzinst wurden:

- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG (Forderung der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2007 von T€ 394)
- BVAG (Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2007 von T€ 151)
- TAG Asset Management GmbH (nachstehend auch „TAG AM" genannt; Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2007 von T€ 431)
- AGP Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft (nachstehend auch „AGP" genannt; Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2007 von T€ 28)

<u>Kaufverträge</u>

Die TAG beabsichtigt, die TAG Gewerbe zu einer REIT-Aktiengesellschaft auszubauen. Mit den Vorbereitungen wurde im Jahre 2007 begonnen. Zur Strukturierung des Immobilienportfolios der TAG Gewerbe wurden daher aus dem Konzern gewerblich genutzte Grundstücke an die TAG Gewerbe verkauft und andere der Wohnnutzung dienende Grundstücke veräußert. Folgende Kaufverträge wurden abgeschlossen:

- Durch notariellen Kaufvertrag vom 14. Mai 2007 erwarb die TAG Gewerbe von der AGP das Grundstück Harburger Straße 1 in Stelle sowie das Grundstück Anger 7 und Hinter Anger 7-9 in Erfurt zu einem Kaufpreis von € 2.110.000,00 bzw. € 7.430.000,00.

- Durch notariellen Kaufvertrag vom 27. November 2007 erwarb die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft (nachstehend auch „GAG" genannt) das Erbbaurecht Maenherstraße, München, bebaut mit zwei Wohnhäusern mit insgesamt 30 Einheiten zu einem Kaufpreis von € 3,5 Mio. Weiterhin erwarb die GAG mit Kaufvertrag vom 27. November 2007 von der TAG Gewerbe 143 Einheiten eines in der Soldmannstraße, Greifswald, gelegenen in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichteten Studentenwohnheims zu einem Kaufpreis von € 5,3 Mio.

Zur Absicherung der Belegung des Kaufpreises zu Punkt 2) stellte die BVAG der TAG Gewerbe am 12. Dezember 2007 eine Konzernbürgschaft über die jeweiligen Kaufpreise zur Verfügung.

Dienstleistungsverträge

Da die TAG Gewerbe nur eine eingeschränkte eigene Betriebs- und Büroorganisation vorhält, werden die zur operativen Führung ihrer Geschäfte erforderlichen Leistungen weitgehend durch Unternehmen der TAG Unternehmensgruppe erbracht. Aus diesem Grunde bestehen verschiedene Dienstleistungsbeziehungen zwischen der TAG Gewerbe und den Tochtergesellschaften der TAG. Folgende wesentliche Verträge wurden abgeschlossen bzw. bestehen zum 31. Dezember 2007:

- Durch Dienstleistungsvertrag vom 26. Oktober 2007 übertrug die TAG Gewerbe der TAG AM Leistungen im Bereich des Rechnungs- und Finanzwesens, der Verwaltungs- und Geschäftsführungsaufgaben, Controlling und IT-Leistungen sowie weitere Leistungen im Risikomanagement und in der Öffentlichkeitsarbeit. Die Leistungen werden jährlich pauschal vergütet mit einem Betrag in Höhe von T€ 750 p.a. Der Vertrag sieht Möglichkeiten zur Anpassung dieses Honorars vor, die sich nach dem nach IFRS-Grundsätzen ermittelten Immobilienvolumen richten. Die Laufzeit des Vertrages begann am 01. Juli 2007, der Vertrag ist erstmals zum 31. Dezember 2010 kündbar.
- Mit Vertrag vom 01. Mai 2007 beauftragte die TAG Gewerbe die TAG AM mit der Erbringung von Akquisitionsdienstleistungen zum Erwerb des Siemens-Portfolios. Der Vertrag umfasst die Durchführung von Due Diligence Prüfungen, der rechtlichen Beratung sowie der Finanzierungsberatung und Leistung bei der Finanzierungsvermittlung einschließlich der Stellung von Konzernbürgschaften. Es wurde eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 1,6 % des Kaufpreises vereinbart. Diese Absprache geht zurück auf eine Rahmenvereinbarung aus dem Jahre 2006, die zur Erbringung von Akquisitionsleistungen zwischen der BVAG und der TAG Gewerbe geschlossen wurde.
- Durch den Hausverwaltungsvertrag vom 01. Oktober 2007 übernahm die B.u.P. Projektmanagement GmbH, Leipzig, bis zum 17. Dezember 2007 eine 100 %ige Tochter der TAG AM (seit diesem Datum beträgt die Beteiligungsquote rund 50 %), die Verwaltung des gewerblich genutzten Immobilienportfolios der TAG Gewerbe zum 01. Oktober 2007. Die Vergütung beträgt für die vermieteten Flächen 3,5 % der jeweiligen Nettokaltmiete. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012.
- Am 01. Oktober 2007 wurde zwischen der GAG als Eigentümerin des gewerblich genutzten Grundstücks Steckelhörn 5-9 in Hamburg und der TAG Gewerbe ein Dienstleistungsvertrag zur Vermietung von gewerblichen Flächen, die durch eine von der GAG im Jahre 2006 und 2007 durchgeführte Aufstockungsmaßnahme entstanden waren, beauftragt. Die Provision für die Vergütung betrug im Fall der zusätzlichen Einschaltung eines externen Maklers eine Monatsmiete, im Falle einer Direktvermittlung drei Monatsmieten.

Das Honorarvolumen für die obigen Dienstleistungen verbundener Unternehmen betrug im Berichtszeitraum T€ 1.000.

Sonstige Verträge

Daneben bestehen oder bestanden zwischen der TAG Gewerbe und anderen Tochtergesellschaften der TAG die folgenden wesentlichen Rechtsbeziehungen:

- Durch Darlehensvertrag vom 26. Juni 2007 stellte die TAG Gewerbe der TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der TAG, ein Darlehen über € 1,5 Mio. zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung.
- Durch Darlehensvertrag vom 29. Juni 2007 stellte die TAG Gewerbe der TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH ein weiteres Darlehen über € 6.176.500,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. zur Verfügung.
- Durch Schuldübernahmevertrag vom 29. Juni 2007 übernahm die TAG die Verbindlichkeiten aus dem Darlehen der TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG über € 7.677.500,00, die gegen die Schuldübernahme in Höhe von € 21.008.000,00 gebucht wurden.
- Da die TAG im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Umwandlung der TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft und der insoweit vorgesehenen Einbringung von Eigenkapital in die TAG Gewerbe Teilforderungen an die GAG und die BVAG aus den gewährten Darlehensverträgen übertrug, bestehen folgende Darlehensverpflichtungen der TAG Gewerbe:
    - in Höhe von € 3.340.500,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. gegenüber der GAG und
    - in Höhe von € 3.209.500,00 zu einem Zinssatz von 6 % p.a. gegenüber der BVAG.
- Die TAG stellte ferner Konzernbürgschaften im Auftrage der TAG Gewerbe Verkäufern zur Verfügung, um die Erfüllung der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge sicherzustellen. Folgende Bürgschaften wurden im Einzelnen zur Verfügung gestellt:
    - Bürgschaft vom 24. August 2006, für das Objekt Porsche-Zentrum, noch valutierend in Höhe von € 4 Mio. für Herrn Hubert Haupt.
    - Bürgschaft vom 24. August 2006, für die Objekte Einsteinstraße und Kloster Blankenburg (nicht mehr valutierend) für Frau Katharina Haupt.
    - Bürgschaft vom 08. November 2006 für das Objekt Tutzinger Hof, noch valutierend in Höhe von € 4.683.257,63 für Herrn Hubert Haupt.
    - Bürgschaft vom 08. November 2006 für das Objekt FAZ Regensburg, noch valutierend in Höhe von € 17.775.685,48 für die Medicenter Regensburg GmbH & Co. KG.
    - Bürgschaft vom 03. Januar 2007 für das Objekt Bartholomäusstraße, Nürnberg, noch valutierend in Höhe von € 17.000.000,00 für die H.H.N. Grundstücksverwertungsgesellschaft GmbH & Co. KG.
    - Bürgschaft vom 03. Januar 2007 für das Objekt Bartholomäusstraße, Nürnberg, noch valutierend in Höhe von € 2.645.447,00 für die H.H.N. Grundstücksverwertungsgesellschaft GmbH & Co. KG.

- Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft besteht eine Vereinbarung zur Umwandlung der Gesellschafterdarlehen der TAG an die TAG Gewerbe vom 01. Oktober 2007. Unter der aufschiebenden Bedingung des Erfolgs des Börsenganges bot die TAG der TAG Gewerbe an, ihre Darlehensforderung per 01. Oktober 2007 über € 58.950.000,00 nicht mehr als Darlehen, sondern als Eigenkapital zu überlassen mit der Auflage, diesen Betrag in die Kapitalrücklage einzuzahlen. Bislang ist der Börsengang noch nicht erfolgt.
- Im Geschäftsjahr 2007 hat die Gesellschaft den Geschäftsanteil an der Lunova Hausverwaltung GmbH, München, an das verbundene Unternehmen Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der BVAG, zu einem Kaufpreis von T€ 350 abgetreten.
- Die Wohnanlage Ottobrunn GmbH hat im Rahmen der Vorbereitungen für den geplanten Börsengang der TAG Gewerbe Beratungsleistungen erbracht. Hierfür wurde ein Honorar von T€ 34 in Rechnung gestellt.
- Noch im Jahre 2006 schloss die BVAG mit der TAG Gewerbe eine Rahmenvereinbarung zur Erbringung von Akquisitionsdienstleistungen ab, nach der eine Vergütung von € 100.000,00 monatlich abgerechnet werden sollte sowie eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 5 % für den Ankauf zu zahlen war. Die Vereinbarung wurde zum 01. Januar 2007 im Hinblick auf die Grundpauschale aufgehoben. Im Übrigen ist die Vereinbarung ausgestaltet worden durch den Akquisitionsvertrag zum Siemens-Portfolio (vgl. oben).
- Die TAG Gewerbe vermietet als gewerblicher Zwischenmieter Büroräume im gewerblich genutzten Objekt Steckelhörn in Hamburg an die TAG, an die BVAG sowie deren Tochtergesellschaften, die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH und die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH. Der Mietzins betrug insgesamt im Berichtsjahr T€ 471. Die Geschäftsräume werden von der GAG angemietet. Der Mietaufwand des Berichtsjahres betrug T€ 520.

Personalstand

Im Geschäftsjahr 2007 waren wie im Vorjahr durchschnittlich drei Mitarbeiter beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die nachfolgenden Herren waren im Geschäftsjahr 2007, nach Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft:

- Dr. Lutz R. Ristow, Diplom-Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
- Matthias J. Brinckman, Kaufmann, Hamburg
- Ulf Schelenz, Rechtsanwalt, Hamburg

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2007 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung bzw. dem Vorstand an:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg
- Johannes Zech, Diplom-Ingenieur, Leipzig (seit 22. August 2007)
- Frank Bondkirch, Jurist, Hamburg (bis 22. August 2007)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bzw. des Vorstands betrugen T€ 109 (Vj. T€ 0), wobei die Mitglieder des Vorstands zum überwiegenden Teil ihre Dienstverträge mit verbundenen Unternehmen geschlossen haben. Der im Geschäftsjahr nach Umwandlung in eine Aktiengesellschaft errichtete Aufsichtsrat erhielt keine Vergütung.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2007 in den Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, einbezogen, der beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers veröffentlicht wird. Die Anschrift der Muttergesellschaft lautet 20457 Hamburg, Steckelhörn 5.

Hamburg, den 28. Mai 2008

(Der Vorstand)