

Geschäftsbericht

2005

**Zucker & Co.
Immobilien und Beteiligungen
Aktiengesellschaft
Bonn**



ZUCKER & CO.
IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

AKTIENGESELLSCHAFT von 1899

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Aufsichtsrates	3
Jahresabschluss der Zucker & Co. Immobilien- und Beteiligungen Aktiengesellschaft	5
- Bilanz zum 31. Dezember 2005	6
- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2005	8
Anhang 2005	9
I. Allgemeine Hinweise	11
II. Erläuterungen zur Bilanz	11
- Anlagenspiegel	12
III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	17
IV. Angaben zum Vorstand und zum Aufsichtsrat	18
Bestätigungsvermerk	20

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich umfassend über die geschäftliche und strategische Entwicklung der Gesellschaft sowie über aktuelle Ereignisse und Geschäfte von grundlegender Bedeutung informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Aufgaben, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegen, im Geschäftsjahr 2005 umfassend wahrgenommen. Er hat sich über die geschäftliche Entwicklung der Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen AG unterrichten lassen und darüber hinaus die Geschäftsführung beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Das Vorstandsmitglied Martin Vaupel hat mit Ablauf der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2004 am 18. Februar 2005 seine Tätigkeit niedergelegt. Herr Uwe Sander ist seitdem alleiniger Vorstand der Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen AG.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates sowie in Arbeitsgesprächen mit dem Vorstand wurden alle Themen von wesentlicher Bedeutung sowie insbesondere die Risiken künftiger Entwicklungen eingehend behandelt und diskutiert. Im Vordergrund standen die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Entwicklung von Bilanz- und Ertragsrechnungen sowie die Planungen und Ergebnisse in den einzelnen Geschäftsfeldern.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist auf freiwilliger Basis unter Einbeziehung der Buchführung von der von der Hauptversammlung am 14. August 2006 gewählten Abschlussprüferin, der Formhals Revisions- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat erhielt rechtzeitig vor der angesetzten Hauptversammlung die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat sich während der Jahresabschlussprüfung von dem Abschlussprüfer über das Ergebnis der Abschlussprüfung informieren lassen. Der Abschlussprüfer hat alle erforderlichen Auskünfte erteilt. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis. Er hat die Jahresabschlüsse im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung bestanden keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat in der Bilanzsitzung am 26. Oktober 2006 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005, wie er vom Abschlussprüfer am 25. Oktober 2006 testiert worden ist, gebilligt und somit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2005.

Hamburg, den 27. Oktober 2006

Der Aufsichtsrat

Claudia Immetsberger
– Vorsitzende –

**Jahresabschluss der
Zucker & Co.
Immobilien und Beteiligungen
Aktiengesellschaft**

**für das Geschäftsjahr
2005**

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen AG, Bonn
Bilanz zum 31.12.2005

AKTIVA

	31.12.2005		31.12.2004
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.101.061,73		1.130.023,73
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		587,00
		1.101.061,73	1.130.610,73
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		787.067,17	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		6.323,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		42.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	41.720,04		512.281,19
		41.720,04	560.604,59
II. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		209.033,22	2.820,54
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.822,85	24.830,37
Summe Aktiva		2.145.705,01	1.718.866,23

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn
Bilanz zum 31.12.2005

PASSIVA

	31.12.2005		31.12.2004
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
1. Gezeichnetes Kapital	446.869,10		446.869,10
2. Kapitalrücklage	1.596.764,54		1.596.764,54
3. Gewinnrücklagen	42.797,69		42.797,69
4. Bilanzgewinn/-verlust	<u>652.258,86</u>		<u>665.303,75</u>
(davon Verlustvortrag EUR 665.303,75)		1.434.172,47	1.421.127,58
 B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	60.397,00		66.157,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>28.600,00</u>		<u>13.600,00</u>
		88.997,00	79.757,00
 C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	603.586,30		167.384,20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.073,50		12.502,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.875,74</u>		<u>38.094,57</u>
		622.535,54	217.981,65
 Summe Passiva		<u><u>2.145.705,01</u></u>	<u><u>1.718.866,23</u></u>

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	227.181,00	133.632,74
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>20.191,28</u>	<u>403.666,93</u>
3. Gesamtleistung	247.372,28	537.299,67
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>	<u>73.885,11</u>
5. Rohergebnis	247.372,28	463.414,56
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	13.877,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>159,06</u>	6.430,10
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	28.962,00	182.579,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	164.503,00	93.519,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	195,99	7.687,51
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.953,13	16.234,65
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	<u>16.788,07</u>	<u>0,00</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	21.203,01	158.460,22
13. Sonstige Steuern	<u>8.158,12</u>	<u>6.761,92</u>
14. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	13.044,89	151.698,30
15. Gewinn-/Verlustvortrag	<u>- 665.303,75</u>	<u>- 817.002,05</u>
16. Bilanzgewinn/-verlust	<u><u>- 652.258,86</u></u>	<u><u>- 665.303,75</u></u>

Anhang 2005

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff., 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Wir haben gegenüber dem Vorjahr eine im Wesentlichen unveränderte Gliederung gewählt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das bisher angewandte Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Der Anhang ist wie folgt gegliedert:

I. Allgemeine Hinweise

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen
2. Grundstücke und Bauten
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung
4. Finanzanlagen
5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
6. Wertpapiere
7. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
8. Gezeichnetes Kapital
9. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage
10. Bilanzverlust
11. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
12. Sonstige Rückstellungen
13. Verbindlichkeiten
14. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse
2. Sonstige betriebliche Erträge
3. Materialaufwand
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

IV. Angaben zum Aufsichtsrat und zum Vorstand

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat

I. Allgemeine Hinweise

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Erstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode gem. der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung zu den niedrigeren Börsenkursen zum 31. Dezember 2005 bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. nach dem Niederstwertprinzip zu den niedrigeren Börsen- oder Marktpreisen zum 31. Dezember 2005 bewertet.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt zum Nennwert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Nachfolgend werden die in der Bilanz zusammengefassten Posten gesondert erläutert. Soweit nichts anderes vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend EUR angegeben.

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2005

Anschaffungskosten

	01.01.2005 EUR	Umbuchung EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2005 EUR
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	3.503.646,08				3.503.646,08
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.975,57			108.975,57	0,00
Summe Sachanlagen	3.612.621,65			108.975,57	3.503.646,08
II. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		787.067,17		787.067,17
Anlagevermögen insgesamt	3.612.621,65		787.067,17	108.975,57	4.290.713,25

Aufgelaufene Abschreibungen

	01.01.2005 EUR	Umbuchung EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2005 EUR
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	2.373.622,35		28.962,00		2.402.584,35
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.388,57			108.388,57	0,00
Summe Sachanlagen	2.482.010,92		28.962,00	108.388,57	2.402.584,35
II. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00				0,00
Anlagevermögen insgesamt	2.482.010,92		28.962,00	108.388,57	2.402.584,35

Buchwerte

	31.12.2005 EUR	31.12.2004 EUR
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.101.061,73	1.130.023,73
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	587,00
Summe Sachanlagen	1.101.061,73	1.130.610,73
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	787.067,17	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.888.128,90	1.130.610,73

2. Grundstücke und Bauten

Die Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft besitzt Immobilien in München, Schirmerweg 2, in Magdeburg, Nachtweide 30 und in Dortmund, Münsterstraße 219 - 221.

Die Immobilie in München hat einen Buchwert von TEUR 615,8, die Immobilie in Magdeburg einen Buchwert von TEUR 226,1 und die Immobilie in Dortmund einen Buchwert von TEUR 259,2.

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde im Berichtsjahr als Abgang erfasst.

4. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich aus Aktien börsennotierter Gesellschaften zusammen.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Diese beziffern sich auf eine Höhe von:

31.12.2005	31.12.2004
TEUR	TEUR
41,7	560,6

Die Sonstigen Vermögensgegenstände bestehen hauptsächlich aus einer Restforderung gegenüber der Securenta Göttinger Immobilienanlagen und Vermögensmanagement AG (TEUR 25,0). Die Forderung ist im Geschäftsjahr 2006 größtenteils beglichen worden.

6. Wertpapiere

Unter dieser Position werden verschiedene kurzfristig gehaltene Aktien, Optionscheine und festverzinsliche Wertpapiere ausgewiesen.

7. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Unter dieser Position werden der Kassenbestand (EUR 1,4) sowie ein Guthaben auf dem Geschäftskonto (TEUR 5,4) ausgewiesen.

8. Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 (zuletzt geändert mit Hauptversammlungsbeschluss vom 16. Juli 1998) der Satzung der Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen AG in 174.800 Inhaber-Stückaktien eingeteilt.

9. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage

Die Kapitalrücklage (TEUR 1.596,8) und die gesetzliche Rücklage (TEUR 42,8) blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

10. Bilanzverlust

Der Bilanzverlust (TEUR 652,3) setzt sich aus dem Verlustvortrag 2004 (TEUR 665,3) und dem Jahresüberschuss 2005 (TEUR 13,0) zusammen.

11. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestehen unmittelbar gegenüber früheren Belegschaftsmitgliedern. Die Bewertung erfolgte nach den einschlägigen steuerlichen Vorschriften zum Teilwert. Die Berechnungen sind nach den Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck auf der Basis eines Rechnungszinssatzes von 6 % durchgeführt worden.

31.12.2005	31.12.2004
TEUR	TEUR
60,4	66,2

12. Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen ergeben sich hauptsächlich aus Hauptversammlungs- sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

31.12.2005	31.12.2004
TEUR	TEUR
28,6	13,6

13. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten liegen unter einem Jahr.

14. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 603,6) sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 600,0 gesichert. Sie dienen zur kurzfristigen Wertpapierspekulation.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

2005	2004
TEUR	TEUR
<u>227,2</u>	<u>133,6</u>

Die Umsatzerlöse bestehen ausschließlich aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

2005	2004
TEUR	TEUR
<u>38,5</u>	<u>403,7</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Berichtsjahr hauptsächlich aus kurzfristigen Wertpapierspekulationen. Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesenen Nebenkostenvorauszahlungen werden im Berichtsjahr unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

3. Materialaufwand

2005	2004
TEUR	TEUR
<u>0,00</u>	<u>73,9</u>

Im Vorjahr wurden unter dem Materialaufwand die Aufwendungen für die Immobilien ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2005 wird dieser Aufwand unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die beiden Positionen haben sich deswegen entsprechend wertmäßig gegenüber dem Vorjahr verändert.

4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

2005 TEUR	2004 TEUR
16,8	0,00

Ausgewiesen werden Abschreibungen auf den Wertpapierbestand des Umlaufvermögens.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2005 TEUR	2004 TEUR
15,9	16,2

Die Zinsen bestehen hauptsächlich aus Zinsen für Darlehen.

IV. Angaben zum Aufsichtsrat und zum Vorstand

1. Vorstand

Dipl.-Betriebswirt (FH) Uwe Sander, Bonn
Martin Vaupel, Berlin (bis 18.02.2005)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2005 TEUR 0,00.

2. Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Jan G. Sander, Berlin (Vorsitzender) (ab 18.02.2005)

Dipl.-Kffr. Claudia Immetsberger, Hamburg

(stellvertretende Vorsitzende ab 01.10.2005) (ab 18.02.2005)

Dipl.-Ing. Dieter Sander, Bonn (ab 01.10.2005)

Dipl.-Kffr. Claudia Layer, München

(stellvertretende Vorsitzende 18.02. – 30.09.2005) (18.02. – 30.09.2005)

Dr. Jürgen Rinnewitz, Göttingen (Vorsitzender) (bis 18.02.2005)

Marina Götz, Göttingen (stellvertretende Vorsitzende) (bis 18.02.2005)

Dipl.-Kfm. Dr. Michael Hebig, Göttingen (bis 18.02.2005)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2005 TEUR 3,2.

Bonn, im Oktober 2006

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Köln, den 25. Oktober 2006

Formhals

Revisions- und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Harald Formhals
Wirtschaftsprüfer

**Zucker & Co.
Immobilien und Beteiligungen AG
Sternenburgstraße 61 • D – 53115 Bonn
Telefon 0228/93598590 • Telefax 0228/93598591
www.zucker-ag.de**