

# **Geschäftsbericht**

**2006**

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



**ZUCKER & CO.**  
IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

AKTIENGESELLSCHAFT von 1899

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>3</b>
<b>Jahresabschluss der Zucker &amp; Co. Immobilien- und Beteiligungen Aktiengesellschaft</b>	<b>5</b>
- Bilanz zum 31. Dezember 2006	6
- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006	8
<b>Anhang 2006</b>	<b>9</b>
I. Allgemeine Hinweise	11
II. Erläuterungen zur Bilanz	11
- Anlagenspiegel	12
III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
IV. Angaben zum Vorstand und zum Aufsichtsrat	19
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>20</b>

## **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 2006 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.

Während des Geschäftsjahres legte Herr Dr. Jan G. Sander sein Aufsichtsratsmandat zum 14. August 2006 nieder. Herr Dr. Michael Lorth wurde auf der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2006 am 14. August 2006 zum neuen ordentlichen Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. In der anschließenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Frau Immetsberger zur Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Dr. Lorth zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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 08. Dezember 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 02. Juli 2007 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2006, wie er vom Abschlussprüfer am 20. Juni 2007 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 2006.

Hamburg, den 03. Juli 2007

Der Aufsichtsrat

Claudia Immetsberger  
– Vorsitzende –

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

**für das Geschäftsjahr  
2006**

**Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn**  
**Bilanz zum 31.12.2006**

**AKTIVA**

	31.12.2006	31.12.2005
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
Grundstücke und Bauten	819.417,46	1.101.061,73
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Wertpapiere des Anlagevermögens	749.194,46	787.067,17
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Sonstige Vermögensgegenstände	37.334,72	41.720,04
<b>II. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	189.908,63	209.033,22
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	31.614,45	6.822,85
<b>Summe Aktiva</b>	1.827.469,72	2.145.705,01

**Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn**  
**Bilanz zum 31.12.2006**

**PASSIVA**

	31.12.2006		31.12.2005
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
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	- 477.919,40		- 652.258,86
(davon Verlustvortrag EUR 662.258,86)		1.608.511,93	1.434.172,47
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	56.002,00		60.397,00
2. Sonstige Rückstellungen	20.000,00		28.600,00
		76.002,00	88.997,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.581,76		603.586,30
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.594,88		5.073,50
3. Sonstige Verbindlichkeiten	4.779,15		13.875,74
		142.955,79	622.535,54
<b>Summe Passiva</b>		<u>1.827.469,72</u>	<u>2.145.705,01</u>

**Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006**

	2006	2005
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	161.015,77	227.181,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>519.206,34</u>	<u>20.191,28</u>
3. Gesamtleistung	680.222,11	247.372,28
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>0,00</u>	159,06
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	27.598,67	28.962,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	235.115,45	164.503,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.979,38	195,99
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	210.501,64	16.788,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>28.108,25</u>	<u>15.953,13</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	180.877,48	21.203,01
11. Sonstige Steuern	<u>6.538,02</u>	<u>8.158,12</u>
12. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	174.339,46	13.044,89
13. Gewinn-/Verlustvortrag	<u>- 652.258,86</u>	<u>- 665.303,75</u>
14. Bilanzgewinn/-verlust	<u>- 477.919,40</u>	<u>- 652.258,86</u>

## **Anhang 2006**

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. Finanzanlagen
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
5. Wertpapiere
6. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
7. Gezeichnetes Kapital
8. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage
9. Bilanzverlust
10. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
11. Sonstige Rückstellungen
12. Verbindlichkeiten
13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

### **III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Umsatzerlöse
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

### **IV. Angaben zum Vorstand und zum Aufsichtsrat**

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat

## I. Allgemeine Hinweise

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Erstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden, gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unveränderten, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** wird weiter unten erläutert.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** wurden zu Anschaffungskosten bzw. nach dem Niederstwertprinzip zu den niedrigeren Börsenkursen zum 31. Dezember 2006 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 2006

Anschaffungskosten

	01.01.2006 EUR	Umbuchung EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2006 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und Bauten	3.503.646,08			2.164.725,46	1.338.920,62
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	787.067,17		152.127,29		939.194,46
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	4.290.713,25		152.127,29	2.164.725,46	2.278.115,08

Aufgelaufene Abschreibungen

	01.01.2006 EUR	Umbuchung EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2006 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und Bauten	2.402.584,35		27.598,67	1.910.679,56	519.503,46
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		190.000,00		190.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	2.402.584,35		217.598,67	1.910.679,56	709.503,46

Buchwerte

	31.12.2006 EUR	31.12.2005 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	819.417,46	1.101.061,73
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	749.194,46	787.067,17
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	1.568.611,92	1.888.128,90

## 2. Grundstücke und Bauten

Die Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft besitzt Immobilien in München, Schirmerweg 2 und in Magdeburg, Nachtweide 30.

Die Immobilie in München hat einen Buchwert von TEUR 610,2 und die Immobilie in Magdeburg einen Buchwert von TEUR 209,2.

Die Immobilie in Dortmund, Münsterstraße 219 – 221 wurde im Geschäftsjahr zu einem Preis von TEUR 717,5 veräußert.

## 3. Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** setzen sich zusammen aus 142.800 Aktien der Hirsch AG, aus 7.240 Aktien der Porzellanfabrik Waldsassen Bareuther AG i. A., aus 95.000 Aktien der Hucke AG sowie aus 24.500 Aktien der UMS United Medical Systems International AG.

Die Aktien der Hirsch AG haben einen Bilanzbuchwert von TEUR 456,6. Der Kurswert zum Jahresende beträgt TEUR 242,8. Eine Abschreibung nach § 253 Absatz 2 Satz 3 wurde nicht vorgenommen. Wir gehen nicht von einer dauernden Wertminderung aus, da aufgrund des derzeit von den Banken begleiteten und gestützten Sanierungskonzeptes mit einer schnellen Rückkehr in die Gewinnzone zu rechnen ist.

Die Aktien der Porzellanfabrik Waldsassen Bareuther AG i. A. haben einen Bilanzbuchwert von TEUR 101,4. Der Kurswert zum Jahresende beträgt TEUR 65,2. Eine Abschreibung nach § 253 Absatz 2 Satz 3 wurde auch bei diesem Wert nicht vorgenommen. Die Gesellschaft befindet sich seit Jahren in der Abwicklung. Nach Abwicklung wird ein im Amtlichen Handel notierter Börsenmantel verbleiben, der mit dem Bilanzwert nicht zu hoch, sondern angemessen bewertet ist. Wir gehen nicht von einer dauernden Wertminderung aus.

Aufgrund der Insolvenz der Hucke AG war eine Teilwertabschreibung dieser Beteiligung in Höhe von TEUR 190,0 geboten.

#### 4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

31.12.2006	31.12.2005
TEUR	TEUR
37,3	41,7

Die gegen die Securenta AG bestehende Forderung wurde bis auf einen Restbetrag in Höhe von TEUR 5,0 im Berichtsjahr beglichen. Der Ausgleich dieses Restbetrages erfolgte in Geschäftsjahr 2007.

#### 5. Wertpapiere

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

#### 6. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Unter dieser Position werden der Kassenbestand sowie ein Guthaben auf dem Geschäftskonto ausgewiesen.

#### 7. 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.

## 8. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage

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

## 9. Bilanzverlust

Der **Bilanzverlust** (TEUR 477,9) setzt sich aus dem Verlustvortrag 2005 (TEUR 652,3) und dem Jahresüberschuss 2006 (TEUR 174,4) zusammen.

## 10. 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.

31.12.2006	31.12.2005
TEUR	TEUR
56,0	60,4

## 11. Sonstige Rückstellungen

Die **Sonstigen Rückstellungen** ergeben sich hauptsächlich aus Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Hauptversammlungskosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

31.12.2006	31.12.2005
TEUR	TEUR
20,0	28,6

## 12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** liegen unter einem Jahr.

## 13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 125,6) dienen zur kurzfristigen Wertpapierspekulation. Eine Besicherung zu Gunsten des gewährenden Kreditinstituts erfolgte nicht.

## 14. 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

2006	2005
TEUR	TEUR
161,0	227,2

Die **Umsatzerlöse** bestehen ausschließlich aus Mieteinnahmen und Nebenkosten-vorauszahlungen.

#### 2. Sonstige betriebliche Erträge

2006	2005
TEUR	TEUR
519,2	38,5

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Berichtsjahr hauptsächlich aus der Veräußerung der Immobilie in Dortmund, aus einer Vergleichszahlung der laufenden Rechtstreitigkeiten gegen ehemalige Organmitglieder sowie aus kurzfristigen Wertpapierspekulationen.

#### 3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2006	2005
TEUR	TEUR
28,1	15,9

Die **Zinsen** bestehen hauptsächlich aus Zinsen für Darlehen.

#### **IV. Angaben zum Vorstand und zum Aufsichtsrat**

##### **1. Vorstand**

Dipl.-Betriebswirt (FH) Uwe Sander, Bonn

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2006 TEUR 0,00.

##### **2. Aufsichtsrat**

Dipl.-Kffr. Claudia Immetsberger, Hamburg

(Vorsitzende ab 14.08.2006, stellvertretende Vorsitzende bis 14.08.2006)

Dr. Jan G. Sander, Hamburg (Vorsitzender) (bis 14.08.2006)

Dr. Michael Lorth, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender) (ab 14.08.2006)

Dipl.-Ing. Dieter Sander, Bonn

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2006 TEUR 2,4.

Bonn, im Juni 2007

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 2006 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 20. Juni 2007

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](http://www.zucker-ag.de)**