

Geschäftsbericht

2007

**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	4
- Bilanz zum 31. Dezember 2007	5
- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007	7
Anhang 2007	8
I. Allgemeine Hinweise	10
II. Erläuterungen zur Bilanz	11
III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
IV. Angaben zum Vorstand und zum Aufsichtsrat	16
Bestätigungsvermerk	17

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 2007 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 den vier Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2007 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 31. August 2007 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 16. Juli 2008 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2007, wie er vom Abschlussprüfer am 15. Juli 2008 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 2007.

München, den 16. Juli 2008

Der Aufsichtsrat

Claudia Sander
– Vorsitzende –

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

**für das Geschäftsjahr
2007**

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn
Bilanz zum 31.12.2007

AKTIVA

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	796.999,46	819.417,46
II. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	106.860,00	749.194,46
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	4.143,48	37.334,72
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	251.119,55	189.908,63
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.764,88	31.614,45
Summe Aktiva	1.164.887,37	1.827.469,72

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn
Bilanz zum 31.12.2007

PASSIVA

	31.12.2007		31.12.2006
	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>- 1.551.752,38</u>		<u>- 477.919,40</u>
(davon Verlustvortrag EUR 477.919,40)		534.678,95	1.608.511,93
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	54.484,00		56.002,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>15.550,00</u>		<u>20.000,00</u>
		70.034,00	76.002,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	544.028,08		125.581,76
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.896,34		12.594,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.250,00</u>		<u>4.779,15</u>
		560.174,42	142.955,79
Summe Passiva		<u><u>1.164.887,37</u></u>	<u><u>1.827.469,72</u></u>

Zucker & Co. Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Bonn
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	2007	2006
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	66.440,03	161.015,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>139.552,25</u>	<u>519.206,34</u>
3. Gesamtleistung	205.992,28	680.222,11
4. Personalaufwand		
- Aufwendungen für Altersversorgung	770,22	0,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	22.418,00	27.598,67
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	115.259,46	235.115,45
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,15	1.979,38
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.107.632,32	210.501,64
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>32.405,65</u>	<u>28.108,25</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.072.492,22	180.877,48
11. Sonstige Steuern	<u>1.340,76</u>	<u>6.538,02</u>
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 1.073.832,98	174.339,46
13. Gewinn-/Verlustvortrag	<u>- 477.919,40</u>	<u>- 652.258,86</u>
14. Bilanzgewinn/-verlust	<u><u>- 1.551.752,38</u></u>	<u><u>- 477.919,40</u></u>

Anhang 2007

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. Grundstücke und Bauten
2. Finanzanlagen
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
4. Wertpapiere
5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
6. Gezeichnetes Kapital
7. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage
8. Bilanzverlust
9. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
10. Sonstige Rückstellungen
11. Verbindlichkeiten
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
13. 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 **Wertpapiere des Umlaufvermögens** wurden zu Anschaffungskosten bzw. nach dem Niederstwertprinzip zu den niedrigeren Börsenkursen zum 31. Dezember 2007 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. 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 604,7 und die Immobilie in Magdeburg einen Buchwert von TEUR 192,3.

2. Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** setzen sich zusammen aus 153.700 Aktien der Hirsch AG, aus 7.240 Aktien der Porzellanfabrik Waldsassen Bareuther AG i. A., aus 95.000 Aktien der Hucke AG sowie aus 10.000 Aktien der UMS United Medical Systems International AG.

Aufgrund der Insolvenz der Hirsch AG im Jahr 2008 war eine Teilwertabschreibung dieser Beteiligung in Höhe von TEUR 458,0 geboten. Auf die Beteiligung an der Hucke AG war nach der Insolvenz im Jahr 2006 eine weitere Teilwertabschreibung in Höhe von TEUR 42,7 auf den gesunkenen Börsenkurs vorzunehmen. Aus Vorsichtsgründen wurde auch die Beteiligung an der Porzellanfabrik Waldsassen Bareuther AG i. A. mit einer Teilwertabschreibung in Höhe von TEUR 57,9 an den Börsenkurs angepasst. Auf die Beteiligung an der UMS United Medical Systems International AG musste ebenfalls eine Teilwertabschreibung in Höhe von TEUR 169,7 vorgenommen werden. Da Finanzanlagen nicht planmäßig abgeschrieben werden, handelt es sich bei den genannten Beträgen um außerplanmäßige Abschreibungen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

31.12.2007	31.12.2006
TEUR	TEUR
4,1	37,3

4. Wertpapiere

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

5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

6. 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.

7. Kapitalrücklage und gesetzliche Rücklage

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

8. Bilanzverlust

Der **Bilanzverlust** (TEUR 1.551,7) setzt sich aus dem Verlustvortrag 2006 (TEUR 477,9) und dem Jahresverlust 2007 (TEUR 1.073,8) zusammen.

9. 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.

31.12.2007	31.12.2006
TEUR	TEUR
54,5	56,0

10. Sonstige Rückstellungen

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

31.12.2007	31.12.2006
TEUR	TEUR
15,6	20,0

11. Verbindlichkeiten

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

12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 544,0) dienen zur kurzfristigen Wertpapierspekulation. Die Besicherung zu Gunsten des gewährenden Kreditinstituts erfolgte durch die Eintragung einer Grundschuld auf dem Objekt München.

13. 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

2007	2006
TEUR	TEUR
66,4	161,0

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

2. Sonstige betriebliche Erträge

2007	2006
TEUR	TEUR
139,6	519,2

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erträgen aus Wertpapiergeschäften.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2007	2006
TEUR	TEUR
32,4	28,1

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 2007 TEUR 0,0.

2. Aufsichtsrat

Dipl.-Kffr. Claudia Sander, München (Vorsitzende)

Dr. Michael Lorth, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender)

Dipl.-Ing. Dieter Sander, Bonn

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2007 TEUR 2,4.

Bonn, 10. Juni 2008

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 2007 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 rechnungslegungsbezogenen 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Köln, den 15. Juli 2008

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**