

HAMBORNER  
AKTIENGESELLSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS 2007

07

## Kennzahlen der AG nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB)

	2004 (in T€)	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2007 (in T€)
<b>Ergebnisdaten</b>				
Miet- und Pächterträge	13.432	13.662	12.597	13.239
Betriebsergebnis	8.469	8.614	7.497	8.024
Beteiligungsergebnis	264	372	501	449
Finanzergebnis	440	651	1.165	1.344
EBITDA	10.325	10.980	13.482	13.395
EBIT	9.539	10.007	9.332	10.501
Jahresüberschuss				
vor Ertragsteuern	9.173	9.638	9.163	9.817
nach Ertragsteuern	6.876	7.307	7.154	7.828
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	0	142
Bilanzgewinn	7.144	7.620	7.943	7.970
<b>Bilanzdaten</b>				
Anlagevermögen	132.058	129.353	134.668	222.343
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.555	5.810	3.465	21.911
Eigenkapital einschl. 66,7% Sonderposten	95.416	94.730	96.110	99.287
Eigenkapitalquote in %	69,8	70,1	69,6	40,6
Fremdkapital einschl. 33,3% Sonderposten	41.197	40.433	42.023	144.967
Bilanzsumme	136.613	135.163	138.132	244.254
Investitionen	3.335	59	13.392	115.042
<b>Sonstige Daten</b>				
Cashflow nach DVFA/SG	8.044	8.538	11.504	12.678
Cashflow nach DVFA/SG in € pro Aktie	1,06	1,12	1,52	0,56*
Ergebnis nach DVFA/SG in € pro Aktie	0,77	0,83	1,02	0,38*
Dividende je Stückaktie in €	0,90	0,90	0,90	0,35*
Börsenkurse je Stückaktie in €				
Höchstkurs	24,80	31,98	34,85	12,67*
Tiefstkurs	20,90	22,55	27,65	8,69*
Jahresschlusskurs	23,10	30,10	34,70	8,95*
Dividendenrendite, bezogen auf den Jahresschlusskurs in %				
	3,90	2,99	2,59	3,91
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahreschluss				
	23	23	22	25

\* nach Aktiensplit, d.h. bezogen auf 22.770.000 Stückaktien

## Wichtige Termine

### Hauptversammlung 2008

5. Juni 2008

10.00 Uhr

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

### Hauptversammlung 2009

9. Juni 2009

10.00 Uhr

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

## Jahresabschluss 2007 der HAMBORNER Aktiengesellschaft <sup>1)</sup>

<b>AG-Bilanz zum 31. Dezember 2007</b>	<b>2</b>
<b>AG-Anlagenspiegel</b>	<b>4</b>
<b>AG-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>6</b>
<b>AG-Anhang für das Geschäftsjahr 2007</b>	<b>8</b>
	<b>8</b> Allgemeine Grundlagen
	<b>9</b> Erläuterungen zur Bilanz
	<b>14</b> Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
	<b>20</b> Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben
	<b>24</b> Organe der Gesellschaft und deren Mandate
	<b>26</b> Vorschlag zur Gewinnverwendung
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>27</b>

<sup>1)</sup> Da die AG den wesentlichen Teil des operativen Geschäfts des HAMBORNER Konzerns betreibt, wird von der Erleichterungsoption des § 315 (3) HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBORNER AG zusammengefasst werden kann. Der zusammengefasste Lagebericht wird gemeinsam mit dem Konzernabschluss im Geschäftsbericht 2007 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

**Aktiva**

	Anhang	31. Dezember 2007 (in T€)	31. Dezember 2006 (in T€)
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	(1)		
Lizenzen und ähnliche Rechte		21,5	18,0
<b>Sachanlagen</b>	(2)		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken		221.527,4	119.833,5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		51,8	58,6
Geleistete Anzahlungen		0,0	162,0
		221.579,2	120.054,1
<b>Finanzanlagen</b>	(3)		
Anteile an verbundenen Unternehmen		100,6	100,6
Beteiligungen		577,8	577,8
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,0	13.828,6
Sonstige Ausleihungen		64,2	88,8
		742,6	14.595,7
		<b>222.343,3</b>	<b>134.667,9</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(4)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		39,2	79,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		295,4	298,8
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 295,4 T€ (Vorjahr: 298,8 T€)			
davon aus Lieferungen und Leistungen 295,4 T€ (Vorjahr: 298,8 T€)			
Sonstige Vermögensgegenstände		1.536,3	1.025,8
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 90,3 T€ (Vorjahr: 534,4 T€)			
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		13.078,0	0,0
		14.948,9	1.404,1
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und liquiditätsnahe Anlagen</b>	(5)		
davon verbundene Unternehmen 844,4 T€ (Vorjahr: 0,0 T€)		6.440,4	1.700,2
		<b>21.389,3</b>	<b>3.104,3</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(6)	<b>521,7</b>	<b>360,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>244.254,3</b>	<b>138.132,4</b>

**Passiva**

	Anhang	31. Dezember 2007 (in T€)	31. Dezember 2006 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>	(7)		
Gezeichnetes Kapital		22.770,0	19.430,4
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		2.277,0	1.943,0
Andere Gewinnrücklagen		6.482,5	9.186,0
		8.759,5	11.129,0
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		0,0	788,7
Jahresüberschuss		7.827,7	7.154,2
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		141,8	0,0
		7.969,5	7.942,9
		<b>39.499,0</b>	<b>38.502,3</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(8)		
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6 b EStG		972,5	0,0
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen		88.709,1	86.411,0
		<b>89.681,6</b>	<b>86.411,0</b>
<b>Rückstellungen</b>	(9)		
Rückstellungen für Pensionen		5.816,8	5.204,4
Steuerrückstellungen		102,4	0,0
Bergschädenrückstellungen		1.168,3	1.113,3
Sonstige Rückstellungen		1.762,9	2.659,7
		<b>8.850,4</b>	<b>8.977,4</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	(10)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		84.226,7	1.280,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		664,8	353,1
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon aus Lieferungen und Leistungen 25,1 T€ (Vorjahr: 23,3 T€)		25,1	23,3
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 2.127,2 T€ (Vorjahr: 72,9 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€)		19.129,9	259,3
		<b>104.046,5</b>	<b>1.915,7</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)	<b>2.176,8</b>	<b>2.326,0</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>244.254,3</b>	<b>138.132,4</b>
<b>Haftungsverhältnisse</b>	(12)		
Gewährleistungen		0,8	0,8

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 1. Jan. 2007 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Umbuchungen (in T€)	Stand 31. Dez. 2007 (in T€)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Lizenzen und ähnliche Rechte	90,6	10,7	0,0	0,0	101,3
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	171.882,1	114.758,6	22.956,0	328,7	264.013,4
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369,7	29,6	47,7	0,0	351,6
Geleistete Anzahlungen	162,0	166,7	0,0	-328,7	0,0
	<b>172.413,8</b>	<b>114.954,9</b>	<b>23.003,7</b>	<b>0,0</b>	<b>264.365,0</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	100,6	0,0	0,0	0,0	100,6
Beteiligungen	577,8	0,0	0,0	0,0	577,8
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.828,6	76,5	827,2	-13.078,0	0,0*
Sonstige Ausleihungen	93,1	0,0	25,8	0,0	67,2
	<b>14.600,1</b>	<b>76,5</b>	<b>853,0</b>	<b>-13.078,0</b>	<b>745,6</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>187.104,5</b>	<b>115.042,1</b>	<b>23.856,7</b>	<b>-13.078,0</b>	<b>265.211,9</b>

\* Umgliederung in sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 1. Jan. 2007 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31. Dez. 2007 (in T€)	Stand 31. Dez. 2006 (in T€)	Stand 31. Dez. 2007 (in T€)
72,6	7,2	0,0	79,8	18,0	21,5
52.048,6	2.865,7	12.428,3	42.486,0	119.833,5	221.527,4
311,1	21,2	32,5	299,8	58,6	51,8
0,0	0,0	0,0	0,0	162,0	0,0
<b>52.359,7</b>	<b>2.886,9</b>	<b>12.460,8</b>	<b>42.785,8</b>	<b>120.054,1</b>	<b>221.579,2</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	100,6	100,6
0,0	0,0	0,0	0,0	577,8	577,8
0,0	0,0	0,0	0,0	13.828,6	0,0
4,3	0,0	1,2	3,1	88,8	64,2
<b>4,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>3,1</b>	<b>14.595,8</b>	<b>742,6</b>
<b>52.436,6</b>	<b>2.894,0</b>	<b>12.462,0</b>	<b>42.868,6</b>	<b>134.667,9</b>	<b>222.343,3</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Anhang	2007 (in T€)	2006 (in T€)
<b>Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(13)		
Erträge aus Mieten und Pachten		13.239,0	12.596,5
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.228,5	1.420,9
		14.467,5	14.017,4
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	(14)	27,3	33,6
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	(15)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen		6.360,2	4.434,1
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		13.732,4	6.261,0
Übrige		2.004,2	1.656,7
		22.096,8	12.351,8
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>36.591,6</b>	<b>26.402,8</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(16)		
laufende Betriebsaufwendungen		-1.858,0	-2.203,6
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.169,2	-1.221,5
		-3.027,2	-3.425,1
<b>Personalaufwand</b>	(17)		
Löhne und Gehälter		-2.199,2	-2.284,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -937,1 T€ (Vorjahr: -58,5 T€)		-1.175,9	-286,8
		-3.375,1	-2.571,6
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(18)	-2.894,0	-2.565,0
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(19)		
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil		-17.003,1	-7.846,4
Übrige		-2.268,0	-2.497,6
		-19.271,1	-10.344,0
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-28.567,4</b>	<b>-18.905,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>8.024,2</b>	<b>7.497,1</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	(20)		
Erträge aus Beteiligungen		449,2	412,5
Ertrag aus Gewinnabführung		0,0	88,5
		449,2	501,0
<b>Finanzergebnis</b>	(21)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.073,1	1.333,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 22,5 T€ (Vorjahr: 18,4 T€)		529,1	247,3
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-45,2	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -4,8 T€ (Vorjahr: -3,8 T€)		-1.213,1	-416,3
		1.343,9	1.164,8
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>9.817,3</b>	<b>9.162,9</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	(22)	-1.989,6	-2.008,7
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>7.827,7</b>	<b>7.154,2</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,0	788,7
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		141,8	0,0
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>7.969,5</b>	<b>7.942,9</b>



### Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER AG erwirbt, verwaltet und verwertet Grundbesitz und anderes Vermögen. Sie ist als Muttergesellschaft in den HAMBORNER Konzern (und dessen Konzernabschluss) einbezogen. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg-Hamborn/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 0004 eingetragen.

Die Jahresabschlüsse der HAMBORNER AG und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben. Sie stehen auf der Internetseite der Gesellschaft [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert sowie in den Geschäftsräumen der Gesellschaft eingesehen werden.

Da die HAMBORNER AG den wesentlichen Teil des operativen Geschäfts des HAMBORNER Konzerns betreibt, wird von der Erleichterungsoption des § 315 (3) HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBORNER AG zusammengefasst werden kann. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) wird gemeinsam mit dem Konzernabschluss, der nach den Richtlinien der IFRS erstellt wurde, im Geschäftsbericht 2007 veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der HAMBORNER AG wird nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen und den aktienrechtlichen Vorschriften in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Einzelne Posten sind weiter untergliedert und gemäß ihrem Inhalt bezeichnet. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthalten Ziffern, unter denen im Anhang nähere Erläuterungen zu den jeweiligen Posten zu finden sind. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handels- und steuerrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Der darüber hinausgehende Betrag der steuerrechtlichen Sonderabschreibungen (z.B. gemäß § 6 b EStG) wird nach § 281 Abs. 1 Satz 1 HGB als Wertberichtigung auf Anlagevermögen unter den Sonderposten mit Rücklageanteil passiviert.

Auf Zugänge beweglicher Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften die Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich hauptsächlich um zinslose Wohnungsbaudarlehen, die gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften auf der Aktivseite in voller Höhe wertberichtigt bzw. mit 5,5% abgezinst sind.

Das Umlaufvermögen ist zu Nennwerten angesetzt. Die sonstigen Wertpapiere betreffen einen Aktienspezialfonds, der zu Anschaffungskosten angesetzt wurde. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Es wurde ein Sonderposten mit Rücklageanteil entsprechend § 273 HGB in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften gebildet.

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß § 6 a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter

Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6,0% mit ihrem Teilwert erfasst. Sie sind auf Basis der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Die vollständige Anpassung an die neuen Richttafeln erfolgt nach steuerlichen Vorschriften im Umstellungsjahr (2005) und den beiden Folgejahren in drei gleichmäßigen Raten. Auf das Berichtsjahr entfallen 54 T€.

Die Dotierung der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken angemessen.

Alle übrigen Bilanzposten werden mit ihren Nenn- bzw. Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit dem Objekt Bad Oeynhausens übernommene Rentenverpflichtung wurde mit 6% auf den Barwert abgezinst. Im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße 47/48, besteht eine Verpflichtung zur Nichtbelastung der Immobilie sowie eine Veräußerungsbeschränkung.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

#### (1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnlichen Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Die Zugänge von 10,7 T€ betreffen den Erwerb neuer EDV-Software.

#### (2) Sachanlagen

Im Berichtsjahr haben wir folgende Immobilien erworben:

- Münster, Johann-Krane Weg 21-27
- Neuwied, Allensteiner Straße 61/61a
- Freital, Wilsdruffer Straße 39
- Lüneburg, Am Alten Eisenwerk 2
- Meppen, Am Neuen Markt 1
- Mosbach, Hauptstraße 96
- Villingen-Schwenningen, Auf der Steig 10
- Geldern, Bahnhofstraße 8 / Westwall 1
- Rheine, Emsstraße 10-12
- Osnabrück, Sutthausen Straße 285/287
- Bremen, Hermann-Köhl-Straße 3
- Bremen, Linzer Straße 9-9a

Die Anschaffungskosten für diese Zugänge belaufen sich auf insgesamt 114.204,4 T€. Darüber hinaus haben wir für Anzahlungen auf die Immobilie Herford, Bäckerstraße, sowie für nachträgliche Anschaffungskosten für die im Vorjahr zugegangenen Objekte Minden und Krefeld zusammen 212,5 T€ aufgewendet. Für unser Bürogebäude in Hamburg sind Umbaukosten einschließlich der bereits im Vorjahr geleisteten Anzahlungen sowie Kosten für den Erwerb eines Nießbrauchrechtes an 17 Tiefgarageneinstellplätzen im Wert von 670,5 T€ aktiviert worden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Berichtsjahr durch Zugänge im Umfang von 29,6 T€.

Verkauft wurden in 2007 folgende Immobilien:

- Leverkusen, Heinrichstraße 9-23
- Lüneburg, Hindenburgstraße 1a
- Hanau, Römerstraße 9
- Düsseldorf, Corneliusstraße 68-70
- Düsseldorf, Wormser Weg 3
- Hamm, Bahnhofstraße 19-21
- Delmenhorst, Lange Straße 7-9
- Leverkusen-Opladen, Kölner Straße 56-58

Ferner gingen eine unbebaute Grundstücksteilfläche unseres Bürogebäudes in Hamburg und eine landwirtschaftliche Katstelle in Dinslaken ab. Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aller Verkäufe belaufen sich auf 22.956,0 T€. Die Abgänge von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 47,7 T€.

Die Wertberichtigungen umfassen ausschließlich planmäßige lineare Abschreibungen. Die steuerrechtlichen Sonderabschreibungen sind auf der Passivseite der Bilanz unter den Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2007 T€	2006 T€
Normalabschreibungen auf Bestandsobjekte (gemäß § 6 b EStG)	2.274,0	2.140,5
Übrige Normalabschreibungen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,1	7,4
Sachanlagen	612,9	417,1
<b>Summe</b>	<b>620,0</b>	<b>424,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.894,0</b>	<b>2.565,0</b>

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Abschreibungen in Höhe von 2.274,0 T€ (Vorjahr: 2.140,5 T€) durch Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil neutralisiert. Dem aktivierten Sachanlagevermögen in Höhe von 221.579,2 T€ stehen 88.709,1 T€ passivierte steuerrechtliche Wertberichtigungen gegenüber.

### (3) Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen ausschließlich aus dem 100%igen Geschäftsanteil an der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH.

Die Beteiligungen beinhalten unseren 14,1%igen Geschäftsanteil an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Gesellschaft ist ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsbaunternehmen mit regionalem Fokus im Raum Dinslaken, das rd. 5.500 eigene Mietwohnungen verwaltet. Das Gesellschaftskapital von 6,0 Mio. € befindet sich mehrheitlich im Besitz der Kommunen Dinslaken, Duisburg, Hünxe und Voerde. Ferner umfasst diese Position unsere Anteile am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler / Düsseldorf (0,71%) sowie an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH / Mülheim an der Ruhr (1%).

Die bisher im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere liegen in dem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 und sind mit den Anschaffungskosten in Höhe von 13.078,0 T€ bewertet. Sie wurden vom Anlage- in das Umlaufvermögen umgegliedert, da das Wertpapierinvestment im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft aufgegeben und die Fondsbeteiligung kurzfristig aufgegeben werden soll.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten langfristige zinslose Wohnungsbau- sowie Mitarbeiterdarlehen, die sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 24,6 T€ auf 64,2 T€ verminderten.

**(4) Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (39,2 T€) bestehen hauptsächlich gegen Mieter und Pächter. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (295,4 T€) betreffen vor allem die unserer Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH in den Vorjahren gestundeten Grundstückskaufpreise.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt zusammen:

	31.12.07 T€	31.12.06 T€
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	179,9	531,5
Steuererstattungsansprüche	908,2	456,0
Forderungen aus Grundstücksgeschäften	416,0	0,0
Sonstige	32,2	38,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.536,3</b>	<b>1.025,8</b>

**(5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und liquiditätsnahe Anlagen**

Zum 31.12.2007 beliefen sich die liquiden Mittel auf 6.440,4 T€ und nahmen damit gegenüber dem Vorjahr um 4.740,2 T€ zu. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag rd. 5.225 T€ als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt. Bei den liquiditätsnahen Anlagen des Vorjahres handelte es sich um kurzfristige Geldanlagen mit jederzeitiger Verfügbarkeit. Eine vergleichbare Position ist zum 31.12.2007 nicht vorhanden.

**(6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden.

**(7) Eigenkapital**

Zum 31.12.2007 beträgt das gezeichnete Kapital der HAMBORNER AG 22.770,0 T€ und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 5. Juni 2007 wurde das Grundkapital im Berichtsjahr um 3.339,6 T€ aus Gesellschaftsmitteln erhöht. Mit der Kapitalerhöhung ging ein Aktiensplit von 1:3 einher, so dass sich die Zahl der ausgegebenen Aktien von bisher 7.590.000 auf 22.770.000 erhöhte. Die gesetzliche Rücklage erhöhte sich um 334 T€ auf 2.277 T€ ebenfalls durch Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen. Durch diese Kapitalmaßnahmen sowie durch die ebenfalls von der Hauptversammlung am 5.06.2007 beschlossenen Einstellung des Gewinnvortrages i.H.v. 1.111,9 T€ in die anderen Gewinnrücklagen nahmen diese im Saldo um 2.561,7 T€ ab. Nach Entnahme eines Betrages von 141,8 T€ zur Aufstockung der für 2007 vorgesehenen Dividendenausschüttung betragen die anderen Gewinnrücklagen zum 31.12.2007 6.482,6 T€.

**(8) Sonderposten mit Rücklageanteil**

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

	31.12.07 T€	31.12.06 T€
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6 b EStG	972,5	0,0
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen gemäß § 6 b EStG	85.637,7	82.791,2
§ 10 Kohleanpassungsgesetz	0,0	449,2
§ 4 Fördergebietsgesetz	2.756,3	2.833,9
R 6.6 EStR	315,1	336,7
<b>Summe</b>	<b>88.709,1</b>	<b>86.411,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>89.681,6</b>	<b>86.411,0</b>

Entwicklung des Sonderpostens im Detail:

	2007		2006	
	unversteuerte Rücklagen gem. § 6 b EStG (in T€)	steuerrechtl. Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen (in T€)	unversteuerte Rücklagen gem. § 6 b EStG (in T€)	steuerrechtl. Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen (in T€)
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>0,0</b>	<b>86.411,0</b>	<b>517,6</b>	<b>84.308,0</b>
+ Einstellung aus Buchgewinnen	17.003,1		0,0	
- Umsetzung aus unversteuerten Rücklagen gem. § 6 b EStG in steuerrechtliche Wertberichtigungen auf Sachanlagezugänge	-16.030,6	16.030,6	-517,6	517,6
- Direktübertragung gem. § 6 b EStG auf Anlagezugänge des Berichtsjahres				7.846,4
- Anteilige Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung		-2.274,0		-2.140,5
- Auflösung aufgrund von Sachanlagenabgängen des Berichtsjahres		-11.458,5		-4.120,5
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>972,5</b>	<b>88.709,1</b>	<b>0,0</b>	<b>86.411,0</b>

### (9) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.816,7 T€; sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 612,3 T€ zu. Der Anstieg ergibt sich einerseits aus der Zuführung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines versorgungsberechtigten Vorstandsmitglieds und andererseits aus der planmäßigen Auflösung der Rückstellung wg. Zeitablauf. Der aus der Umstellung auf die Richttafeln 2005 G resultierende Unterschiedsbetrag entfällt nach steuerlichen Vorschriften mit einem Drittel (54 T€) auf das Berichtsjahr.

Für das Berichtsjahr wurden Ertragsteuerrückstellungen von 102,4 T€ gebildet.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 55 T€ auf 1.168,3 T€ an.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.07 T€	31.12.06 T€
Rückstellungen für Personalaufwand	476,8	890,0
Mietgarantie Ratingen	263,5	690,4
Instandhaltungsrückstellungen	0,0	426,0
Satzungsgebundene Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	441,0	320,2
Rechts- und Beratungsaufwand	36,0	120,0
Rentenverpflichtungen	86,9	93,1
Ausstehende Rechnungen	365,1	29,0
Übrige	93,5	91,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.762,8</b>	<b>2.659,7</b>

Die Rückstellungen für Personalaufwendungen gingen im Berichtsjahr um 413,2 T€ zurück. Ursache hierfür ist der Wegfall von im Vorjahr zu berücksichtigenden Sachverhalten.

Im Zuge des Verkaufs der Immobilie Ratingen im Jahr 2006 haben wir dem Erwerber Mietgarantien für 24 Monate eingeräumt. Das damit für die Gesellschaft verbundene

Risiko nahm im Berichtsjahr um 426,9 T€ ab und wurde mit einer Rückstellung in Höhe von 263,5 T€ zum Ende des Berichtsjahres angemessen berücksichtigt. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wurden im Berichtsjahr nicht erforderlich, da die im Vorjahr zurückgestellten Maßnahmen fertig gestellt werden konnten und neuer Rückstellungsbedarf nicht identifiziert wurde.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene Verpflichtungen enthalten Wirtschaftsprüferhonorare im Umfang von 70,0 T€, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Konzern-

abschlusses. Darüber hinaus wurden 60 T€ für betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratungsleistungen in 2007 zurückgestellt.

Die Zunahme der Rückstellung für ausstehende Rechnungen um 336,1 T€ gegenüber dem Vorjahresvergleichswert resultiert hauptsächlich aus Instandhaltungsmaßnahmen, die in 2007 durchgeführt, aber am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet waren. Ein weiterer wesentlicher Betrag betrifft noch ausstehende Rechnungen für Notarkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Grundstückszugänge des Berichtsjahres.

#### (10) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 104.046,5 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis ein Jahr T€	zwei bis fünf Jahre T€	über fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.226,6	36.397,3	8.396,0	39.433,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664,8	647,7	17,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25,1	25,1	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.129,9	17.106,9	2.023,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>104.046,4</b>	<b>54.177,0</b>	<b>10.436,1</b>	<b>39.433,3</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Darlehen, die wir zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen haben.

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren am Bilanzstichtag 57,9 T€ durch erstrangige Grundschulden gesichert. Für weitere 31 Mio. € war die Eintragung im Grundbuch beantragt. Für zinstragende Verbindlichkeiten im Umfang von 940 T€ (Vorjahr: 1.280 T€) besteht keine grundbuchliche Sicherung sondern eine Nichtbelastungsvereinbarung und eine Veräußerungsbeschränkung zugunsten der kreditgebenden Bank.

Zur Überbrückung der Zeit bis zur Auszahlung eines beantragten Langfristkredites wurde in 2007 ein Kontokorrentkredit zur Zwischenfinanzierung eingesetzt. Die Sicherung dieses Kontokorrents erfolgte durch Abtretung von Fondsanteilen an unserem Wertpapierfonds Südinvest 107 an das kreditgebende Institut.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 16.958 T€ hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus den Immobilieninvestitionen des Berichtsjahres sowie noch nicht fällige Grunderwerbsteuerzahlungen.

**(11) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Dieser Posten enthält im Wesentlichen eine Vorauszahlung auf einen Mietvertrag, die über die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen ist.

Des Weiteren weisen wir unter dieser Position in Höhe von 21,6 T€ verlorene Baukostenzuschüsse aus, die in Ausübung handels- und steuerrechtlicher Wahlrechte auf die Laufzeit der mit den Zuschussgebern geschlossenen Mietverträge verteilt werden. Weitere 63,2 T€ betreffen Mietvorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2008.

**(12) Haftungsverhältnisse /****Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Position Gewährleistung steht im Zusammenhang mit drei Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft und beträgt unverändert 0,8 T€.

Aus einem im Berichtsjahr notariell abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag steht die Besitzübertragung einer Immobilie noch aus, da die Übergangsvoraussetzungen noch nicht vollständig eingetreten sind. Mit Besitzübergang wird eine Kaufpreiszahlung von 10,5 Mio. € fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	183,7	183,7
31. März 2060	112,9	0,0
30. Juni 2012	228,2	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>524,8</b>	<b>183,7</b>

Das bis zum 30. Juni 2012 befristete Erbbaurecht geht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Zeitpunkt in unseren Besitz über.

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****(13) Erträge aus der Grundstücks- und****Gebäudebewirtschaftung**

Die Erträge aus Mieten und Pachten belaufen sich auf 13.239,0 T€ und liegen damit um 642,5 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit rd. 2.000 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 1.300 T€. Die übrigen Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von rd. 100 T€ wurden von Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietsnächlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt ca. 157 T€ überkompensiert.

Die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter gingen gegenüber dem Vorjahr um 192,4 T€ zurück. Mit 353,7 T€ steht dieser Rückgang hauptsächlich im Zusammenhang mit den Objektverkäufen. Die Zugänge der Jahre 2006 und 2007 führten zu einer Zunahme der Weiterbelastungserträge um 115,9 T€. Bei den im Bestand verbliebenen Immobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten gegenüber dem Vorjahr um rd. 45,4 T€.

**(14) Andere aktivierte Eigenleistungen**

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an unserem Bürohaus in Hamburg.

**(15) Sonstige betriebliche Erträge**

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1.926,0 T€ auf 6.360,2 T€ gestiegen. Auf Erträge aus Sachanlagenabgängen entfallen 5.705,5 T€. Zu Beginn des Jahres 2007 wurde ein außerhalb unseres Aktienspezialfonds gehaltenes Aktienpaket verkauft. Dabei wurde ein Veräußerungsgewinn von 653,5 T€ erzielt. Darüber hinaus enthält die Berichtsposition in geringem Umfang Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen nach planmäßiger Tilgung.

Die Erträge aus der Regelauflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil betragen im Berichtsjahr 2.274,0 T€ nach 2.140,5 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ausschließlich steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen. Weitere 11.458,5 T€ resultieren aus der Auflösung nicht verbrauchter § 6b-Rücklagen im Zusammenhang mit den veräußerten Immobilien.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 347,5 T€ auf 2.004,2 T€ und gliederten sich wie folgt:

	2007 T€	2006 T€
<b>Erträge aus:</b>		
Wertaufholungszuschreibungen	1.515,6	0,0
Rückstellungsauflösung	257,3	481,4
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattung	178,8	1.046,1
Personal- und Verwaltungskostenweiterbelastung	24,0	58,1
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	13,1	50,1
Rückdeckungsversicherung	12,8	15,5
Sonstige	2,6	5,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.004,2</b>	<b>1.656,7</b>

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in den Jahren 2003 und 2004 auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben Immobilienwerten an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2007.

#### (16) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Dieser Posten verringerte sich im Berichtsjahr insgesamt um 397,9 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen nahmen um 345,6 T€ ab. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern. Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter. Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung ging im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig um 52,3 T€ zurück.

#### (17) Personalaufwand

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ging im Berichtsjahr um 85,6 T€ zurück.

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung stiegen demgegenüber um 889,1 T€. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall der Rückstellungsauflösung für Pensionen des Vorjahres und der Zuführung zur Pensionsrückstellung im Berichtsjahr.

#### (18) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 329,0 T€ auf 2.894,0 T€. Die Abschreibungen beinhalten überwiegend die bereits unter Textziffer (8) erläuterte anteilige Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung in Höhe von 2.274,0 T€ sowie 620,0 T€ weitere planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen.

#### (19) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Durch die Neutralisierung von Grundstücksveräußerungsgewinnen gemäß § 6b EStG erhöhte sich die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil im Geschäftsjahr 2007 um 9.156,7 T€ auf 17.003,1 T€.

Der übrige sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgewundene Aufgaben. Die Position nahm im Berichtsjahr um 229,6 T€ zu.

Die satzungsbedingten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Wirtschaftsprüfer-Honorare gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2007 T€	2006 T€
<b>Honorare für:</b>		
Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss	70,0	70,0
Beratung im Zusammenhang mit IFRS-Fragen	36,8	21,6
Beratung im Zusammenhang mit dem Wertpapiersondervermögen Südinvest 107	8,1	3,9
Beratung im Zusammenhang mit gewerbesteuerlichen Fragen	7,7	1,0
Sonstige Beratung	57,6	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>180,2</b>	<b>97,7</b>

### (20) Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich aus den Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler zusammen und sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Bei unserer Tochtergesellschaft ist in 2007 ein Verlust in Höhe von 45,2 T€ entstanden, der aufgrund des bestehenden Ergebnisübernahmevertrages von der Muttergesellschaft auszugleichen war.

### (21) Finanzergebnis

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten mit 2.073,1 T€ ganz überwiegend die Dividendenausschüttung aus unserem Aktienspezialfonds, die mit 783,4 T€ über dem Vorjahreswert lag. Ursächlich hierfür war die erneut verbesserte Ertragslage vieler deutscher Unternehmen und daraus resultierende höhere Dividendenausschüttungen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten fast ausschließlich Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken sowie Erträge aus der Verzinsung der unserer Tochtergesellschaft gestundeten Grundstückskaufpreise. Durch Zuflüsse aus Immobilienverkäufen erhöhte sich unser durchschnittlicher Liquiditätsbestand im Berichtsjahr. Daneben war in 2007 ein leichter Anstieg der Anlagesätze zu verzeichnen. Daraus resultiert eine Zunahme der Zinserträge um 281,8 T€ gegenüber dem Vorjahr.

### Entwicklung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2007 T€	2006 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	291,6	303,1
Zinssicherungsgeschäfte	22,8	55,7
Kreditzinsen	850,2	51,5
Zinsen an verbundene Unternehmen	4,8	4,3
Sonstige	43,6	1,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.213,0</b>	<b>416,3</b>

Im Zusammenhang mit den Immobilienzukäufen nahmen die zinstragenden Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 82,9 Mio. € zu. Dadurch stiegen die Kreditzinsen im Berichtsjahr um 798,7 T€ auf 850,2 T€.

### (22) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1.989,6 T€ und haben sich damit gegenüber dem Vorjahr praktisch nicht verändert.

### Ergebnisbeeinflussende Faktoren i.S. von § 285 Nr. 5 HGB

Durch Inanspruchnahme der steuerlichen Möglichkeiten, hier insbesondere die Bildung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG, ist das Jahresergebnis nach Abzug von Ertragsteuern um rd. 12.518 T€ (entspricht 159,9%) gemindert worden. Andererseits wurde der Jahresüberschuss infolge der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, die wesentlich im Zusammenhang mit den Verkäufen des Berichtsjahres und den planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien steht, nach Abzug der Ertragsteuern um 10.110 T€ (entspricht 129,2%) erhöht.

Die zukünftige Ertragsteuerbelastung aus bisher in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen, Bewertungsfreiheiten und steuerfreien Rücklagen liegt bei 2,8% des am 31. Dezember 2007 im Anlagenspiegel dargestellten Bruttoanlagevermögens. Die Belastungsquote ist als Barwert unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 7% ermittelt.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Für die Festlegung der Vorstandsvergütung ist bis zu der mit Wirkung vom 8.03.2007 erfolgten Einrichtung eines Präsidialausschusses der Personalausschuss des Aufsichtsrats zuständig gewesen. Die zuvor dem Personalausschuss obliegenden Aufgaben sind mit Wirkung vom 8.03.2007 dem Präsidialausschuss durch entsprechenden Aufsichtsratsbeschluss zugewiesen worden, der somit seither für die Festlegung der Vorstandsvergütung zuständig ist.

Die Höhe der Vorstandsvergütung bei der HAMBORNER AG orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z.B. Dienstwagen) sowie in Einzelfällen Pensionszusagen. Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt.

Die erfolgsbezogene (variable) Vergütung fließt dem Vorstand einmal jährlich als Tantieme zu und ist abhängig vom Erreichen individuell vereinbarter Erfolgsziele. Von einer zusätzlichen langfristig ausgerichteten variablen Vergütungskomponente – etwa im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms – wurde im Hinblick auf den damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand und die geringe Anzahl der Vorstandsmitglieder bislang abgesehen. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 27. März 2007 wurde mit Herrn Karl-Hermann Krull ein Vertrag zur Auflösung seines Dienstverhältnisses mit Wirkung zum 30. April 2007 geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass Herr Krull aufgrund der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit eine Abfindung in Höhe von 833 T€ erhält. Der im Zusammen-

hang mit der am 22. Januar 2007 erfolgten Aktienübertragung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft an den neuen Mehrheitsaktionär entstandene Anspruch auf eine Ergänzungstantieme wurde mit dieser Abfindung verrechnet. Des Weiteren enthält der Aufhebungsvertrag eine Erledigungsklausel, wonach sämtliche wechselseitigen Ansprüche aus dem Dienstverhältnis mit Zahlung dieser Abfindung als erfüllt gelten, einschließlich etwaiger variabler Tantiemeansprüche (Vertragstantieme) für das Jahr 2006. Somit ergibt sich die Gesamtvergütung von Herrn Krull in Höhe von 189,8 T€ im Wesentlichen aus der Restzahlung aus Verrechnung von Abfindung bis zur Ergänzungstantieme in Höhe von 145,8 T€ und dem für den Zeitraum Januar bis April zu zahlenden Fixum.

Die im vergangenen Kalenderjahr gebildete Tantiemerückstellung für Herrn Krull, bestehend aus Vertrags- und Ergänzungstantieme, wurde in Höhe von 687,2 T€ Gewinn erhöhend aufgelöst. Herr Heite schied mit Aufhebungsvertrag vom 27. März 2007 zum 31. März 2007 aus den Diensten der Gesellschaft aus. Er erhielt bis zur Beendigung seines Dienstverhältnisses das vertraglich vereinbarte Fixum in Höhe von monatlich 1,8 T€. Zudem besteht noch ein Anspruch auf eine zeitanteilige Tantieme, die mit einem Betrag von 5,3 T€ den Rückstellungen zugeführt wurde.

Für das Geschäftsjahr 2007 beträgt die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der geschlossenen Dienstverträge und der damit in Verbindung stehenden gesondert geschlossenen erfolgsabhängigen Tantiemenvereinbarung unter Einbeziehung der Aufhebungsverträge der ausgeschiedenen Vorstände insgesamt 672,2 T€. Von diesem Gesamtbetrag entfallen 1.095,8 T€ auf das Fixum und ein durch die Auflösung von Tantiemerückstellungen begründeter negativer Betrag in Höhe von -468,6 T€ auf die variablen Bestandteile.

### Vergütung des Vorstands 2007 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Karl-Hermann Krull (Vorstandssprecher bis 30.04.2007)	877,0	-687,2	189,8
Jürgen Heite (Vorstand bis 31.03.2007)	5,3*	5,3*	10,6
Roland J. Stauber (Vorstandssprecher seit 15.05.2007)	103,6	103,1	206,7
Dr. Rüdiger Mrotzek (Vorstand seit 08.03.2007)	109,9	110,2	220,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.095,8</b>	<b>-468,6</b>	<b>627,2</b>

\* Die feste und variable Vergütung von Herrn Heite bei der HAMBORNER AG wurde im Hinblick auf seine Tätigkeit als Geschäftsführer des ehemaligen Großaktionärs zeitanteilig gekürzt.

Den Vorstandsmitgliedern Roland J. Stauber und Dr. Rüdiger Mrotzek ist für das erste Geschäftsjahr ihres Anstellungsverhältnisses eine variable Vergütung von mindestens 103,1 T€ bzw. 110,2 T€ garantiert worden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagennutzungen und Zuschüsse zur Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung in Höhe von insgesamt 43,7 T€.

### Versorgungszusagen

Dem ehemaligen Sprecher des Vorstands, Herrn Krull, war von der Gesellschaft eine Pensionszusage entsprechend der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes gewährt worden. Der Jahresbezug beträgt bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses rd. 84 T€. Für diese Versorgungsverpflichtung hat die Gesellschaft eine Rückstellung gebildet. Im Berichtsjahr betrug die Zuführung zur Pensionsrückstellung für Herrn Krull 721,9 T€. Für das weitere Vorstandsmitglied, Herrn Heite, bestand keine Pensionszusage seitens der HAMBORNER AG. Auch für die neu bestellten Vorstandsmitglieder bestehen keine Pensionszusagen.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder beliefen sich im Berichtsjahr auf 355,7 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.647,2 T€.

### Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung am 5.06.2007 neu festgelegt und in § 12 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Gemäß § 12 der Satzung beträgt die Festvergütung 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Konzernergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse; der Präsidial-, der Prüfungs- und der Nominierungsausschuss.

### Vergütung des Aufsichtsrats 2007 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend (seit 16.02.2007, Vorsitzender seit 08.03.2007)	18,0	45,2	63,2
Achim Breidenstein (Vorsitzender bis 15.02.2007)	0,8	5,8	6,6
Dr. Marc Weinstock (seit 16.02.2007, stv. Vorsitzender seit 08.03.2007)	14,8	34,2	49,0
Dr. Henner Puppel (1. stv. Vorsitzender bis 15.02.2007)	0,6	4,3	4,9
Robert Schmidt	10,5	27,6	38,1
Volker Lütgen (seit 16.02.2007)	9,1	23,2	32,3
Edith Dützer	9,2	26,1	35,3
Stephan Krauskopf (bis 15.02.2007)	0,4	2,9	3,3
Hans-Bernd Prior	8,3	26,1	34,4
<b>Gesamt</b>	<b>71,7</b>	<b>195,4</b>	<b>267,1</b>

Neben den vorgenannten Bezügen erhalten die Aufsichtsratsmitglieder den Ersatz ihrer baren Auslagen und – bis zur Neuregelung der Aufsichtsratsvergütung – ein Sitzungsgeld je Teilnahme. Für das Geschäftsjahr 2007 wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 0,9 T€ zzgl. Umsatzsteuer an die Aufsichtsräte gezahlt. Auslagen wurden in Höhe von 0,8 T€ zzgl. Umsatzsteuer erstattet.

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

### D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Hierbei wurde ein angemessener Selbstbehalt für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der HAMBORNER AG vereinbart.

### Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft offen zu legen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahe stehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 € erreicht oder überschreitet. Im Berichtsjahr sind der HAMBORNER AG folgende entsprechende Meldungen zugegangen.

- Am 6. Juni 2007 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands) 500 Stückaktien zu je 36,40 € gekauft.
- Am 8. Juni 2007 hat Herr Roland J. Stauber (Sprecher des Vorstands) 500 Stückaktien zu je 36,90 € gekauft.
- Am 22. August 2007 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek 500 Stückaktien zu je 29,70 € gekauft.
- Am 27. August 2007 hat Herr Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender des Aufsichtsrats) 2.000 Stückaktien zu je 10,00 € gekauft.
- Am 12. Dezember 2007 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek noch einmal 1.500 Stückaktien zu je 9,00 € erworben.

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15 a WpHG sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) und dort unter dem Pfad „Unternehmen / Corporate Governance / Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte“ veröffentlicht.

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 lag zum 31. Dezember 2007 nicht vor.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Sonstige Angaben zum Geschäftsjahr 2007

Die HAMBORNER AG beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 22 (Vorjahr: 20) Arbeitnehmer, davon 21 (Vorjahr: 19) Angestellte und 1 (Vorjahr: 1) gewerblichen Mitarbeiter.

Die Gesellschaft hält seit dem Jahr 2000 zwei Finanzderivate zur Absicherung des Zinsniveaus für den Fremdmiteileinsatz bei Immobilienerwerben. Die Swaps wurden im Berichtsjahr zum größten Teil zur Finanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße, eingesetzt. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen auf rd. 1,4 Mio. €. Die Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte endet 2010. Vertraglich vereinbart sind feste halbjährliche Zinszahlungen sowie eine variable Verzinsung auf Basis des 6-Monats-Euribor. Für eventuelle Risiken, die sich für die Gesellschaft aus diesen Derivaten ergeben können, bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen in Höhe von 18,0 T€.

Zur Absicherung der Kreditfinanzierung eines Immobilienerwerbs des Berichtsjahres gegen mögliche Zinsrisiken haben wir unter dem 14.09.2007 ein weiteres Zinssicherungsgeschäft über ein nominales Sicherungsvolumen von 40,4 Mio. € abgeschlossen. Das Sicherungsgeschäft hat eine Laufzeit bis zum 30.10.2017 und sieht feste Zinszahlungen von 4,61% p.a. vor, die vierteljährlich – beginnend mit dem 30.01.2008 – bis zum Enddatum fällig werden. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen erhalten wir aus dem Swap – ebenfalls beginnend am 30.01.2008 bis zum Enddatum – den jeweils gültigen 3-Monats EURIBOR. Das dieser Vereinbarung zugrunde liegende zeitgleich abgeschlossene Kreditgeschäft über nominell 40,4 Mio. € wird auf Basis des 3-Monats-EURIBOR verzinst und hat eine festgeschriebene Laufzeit, die in Übereinstimmung mit dem Sicherungsinstrument am 30.10.2017 endet.

Die Bewertung der Zinsderivate erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von dem entsprechenden Kreditinstitut mitgeteilt wurden. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der

zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, ermittelt und geben die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Der Ausweis korrespondierender Gewinne und Verluste aus Marktwertänderungen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

In diesem Zusammenhang ist mit Bezug auf IAS 32 (66 ff.) darauf hinzuweisen, dass aus den bestehenden Darlehen keine weiteren Zinsrisiken bestehen.

Die HAMBORNER AG ist zu 100% an der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, beteiligt. Das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital dieser Gesellschaft beträgt 100.000 €. Die Tochtergesellschaft hat im Berichtsjahr einen Verlust von -45,2 T€ (Vorjahr: Gewinn in Höhe von 88,5 T€) erzielt, der aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisübernahmevertrages zum 31. Dezember 2007 von unserer Gesellschaft übernommen wurde. Die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH ist im Verhältnis zur HAMBORNER AG ein Konzernunternehmen im Sinne von § 18 AktG. Sie ist in den nach den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS aufgestellten Konzernabschluss der HAMBORNER AG als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen.

Mit Vertrag vom 14. Dezember 2006 wurden die bisher von der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H. geführten Aktien unserer Gesellschaft in einem Paketverkauf an die HSH Real Estate AG über deren Tochtergesellschaften HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG (ehemals Mustaphar 5. Verwaltungsgesellschaft mbH, bis 5.02.2008) und Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG übertragen. Der Vertrag wurde am 22. Januar 2007 vollzogen. Auf Grundlage dieses Vertrages verfügte die HSH Real Estate AG mittelbar über 50% zuzüglich 1 Aktie am stimmberechtigten Kapital der HAMBORNER AG. Aktuell hält die HSH Real Estate AG unmittelbar 1,16% unserer Aktien. Unter dem 7. Januar 2008 hat uns die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, für die Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg, nach §§ 21 Abs. 1

i.V.m. 24 WpHG mitgeteilt, das die Stimmrechtsanteile der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Wirkung vom 31.12.2007 an von dieser auf die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG übertragen wurden. Mit der Übertragung wurden bei der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG die nach § 21 WpHG berichtspflichtigen Schwellen von 5% und 3% unterschritten. Die Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ist erloschen. Durch die Übernahme des Stimmrechtsanteils von der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG verfügt die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG über insgesamt 50,32% der Stimmrechtsanteile unserer Gesellschaft. Berichtspflichtige Schwellen i.S. des § 21 Abs. 1 WpHG sind durch die Übernahme bei der HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG nicht überschritten worden. Die Stimmrechte der HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG sind der HSH Real Estate AG nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen, so dass die HSH Real Estate AG seit dem 31. Dezember 2007 mittelbar und unmittelbar über insgesamt 51,48% zuzüglich 1 Aktie am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft verfügt.

Außerdem liegt uns eine Mitteilung gemäß § 41 Abs. 2, § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach der der Stimmrechtsanteil von Herrn Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, an der HAMBORNER AG am 1. April 2002 10,37% beträgt. Dieser Anteil schließt Stimmrechte von insgesamt 9,37% ein, die Herrn Professor Dr. Theo Siegert gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen sind; davon stammen 5,60% von der de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH, Meerbusch. Die de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH hat uns Ende 2004 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG davon in Kenntnis gesetzt, dass ihr Anteil am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft seit dem 22. Dezember 2004 die Schwelle von 10% überschritten hat und seitdem 10,09% beträgt.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG

wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate AG wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Zur Zeit findet bei der HAMBORNER AG eine steuerliche Außenprüfung durch das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Krefeld statt, die sich auf die Jahre 2001 bis 2006 erstreckt. Nach dem gegenwärtigen Stand sind uns keine Prüfungsfeststellungen bekannt, die zu nennenswerten Steuerbelastungen für die Gesellschaft führen.

#### Erläuterungen zum Abhängigkeitsbericht 2007

Über die Beziehungen zu unserem bisherigen Großaktionär, der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH und den mit ihr verbundenen Unternehmen, sowie über die Beziehungen zu unserem derzeitigen Hauptanteilseigner, der HSH Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften, hat der Vorstand einen Bericht gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Angaben zu Rechtsgeschäften und Maßnahmen:

Bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 31. März 2007 hat ein Vorstandsmitglied in Personalunion Aufgaben in der Geschäftsführung der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H., der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH und der TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen. Die Vergütungsansprüche dieses Vorstandsmitgliedes bei der HAMBORNER AG wurden deshalb entsprechend gekürzt.

Die HAMBORNER AG hat im Berichtsjahr Büroräume an die Progas GmbH & Co. KG in Dortmund, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Familie Julius Thyssen Beteiligungsgesellschaft mbH vermietet. Der Jahresmietzins betrug 276.702 € zuzüglich Umsatzsteuer und entspricht marktüblichen Konditionen. Zusätzlich zum wertgesicherten Mietzins werden anfallende Betriebskosten im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen vollständig an die Progas GmbH & Co. KG weiterbelastet.

Mit Datum vom 28.03.2007 wurde zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Real Estate AG eine Beratungsvereinbarung geschlossen. Inhalt des Vertrages ist die Unterstützung bei der Erstellung einer Portfolioanalyse, die Erarbeitung und Dokumentation einer Portfolio- und Unternehmensstrategie sowie die Entwicklung und Erarbeitung eines integrierten Planungsmodells. Für die zu erbringenden Leistungen wurde ein Pauschalhonorar in Höhe von 245 T€ zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Sämtliche Beratungsleistungen, bis auf geringfügige Restarbeiten an einem Scoring-Modell, wurden im Geschäftsjahr 2007 abgeschlossen und in Rechnung gestellt. Der Beratungsaufwand wurde in vollem Umfang im Berichtsjahr ergebniswirksam. Wegen noch ausstehender Restarbeiten sind 20 T€ zuzüglich Umsatzsteuer erst in 2008 an den Vertragspartner überwiesen worden.

Eine weitere Vereinbarung wurde unter dem 20.06.2007 / 31.07.2007 mit der HSH Capitalpartners GmbH im Zusammenhang mit Beratungsleistungen bei dem Erwerb eines Immobilienportfolios abgeschlossen. Bei der HSH Capitalpartners GmbH handelt es sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG. Gegenstand der Beratungsvereinbarung war u.a. die Eröffnung der Teilnahmemöglichkeit für die HAMBORNER AG an dem vom Veräußerer der Immobilien initiierten beschränkten Bieterverfahren. Außerdem umfasste der Vertrag die Beratung bei der Bewertung der Immobilien und der durchgeführten Due Diligence sowie die Begleitung der Vertragsverhandlungen. Mit der HSH Capitalpartners GmbH wurde eine Ankaufvergütung in Höhe von 1,6% des Nettokaufpreises vereinbart, die lediglich im Falle des Zustandekommens eines notariellen Kaufvertrages fällig wurde. Im Erfolgsfall gehen die Kosten der Due Diligence sowie der eingeschalteten externen Berater zu Lasten der HSH Capitalpartners GmbH. Unter dem Datum 1. / 2.08.2007 hat die HAMBORNER AG den notariellen Kaufvertrag über den Erwerb von sieben Immobilien zu einem Gesamtpreis von 66,4 Mio. € geschlossen. Die kaufvertraglichen Vereinbarungen sehen das Recht auf Zurückbehaltung eines Kaufpreisanteils vor, solange die Voraussetzungen für die Übertragung aller sieben Objekte noch nicht gegeben sind. Am Bilanzstichtag und zurzeit steht die

Zustimmung eines Erbbaurechtsgebers zur Veräußerung und Belastung eines der Grundstücke noch aus, weshalb für dieses Objekt der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist. Insofern wurden von uns auf den vereinbarten Gesamtpreis von 66,4 Mio. € vertragsgemäß bislang erst 55,9 Mio. € gezahlt. Gemäß der Beratungsvereinbarung und den Absprachen mit der HSH Capitalpartners GmbH war demzufolge von der vereinbarten Gesamtvergütung von 1,06 Mio. € zunächst nur ein anteiliger Betrag von 894,5 T€ zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig und wurde nach Rechnungsstellung in 2007 gezahlt. Der Restbetrag von 167,9 T€ zuzüglich Umsatzsteuer wird erst bei Besitzübergang des letzten Grundstücks fällig. Von der an HSH Capitalpartners GmbH gezahlten Vergütung in Höhe von 894,5 T€ wird lediglich ein Betrag von 89,4 T€ ergebniswirksam. Der verbleibende Betrag von 805,1 T€ ist als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren und – soweit er den Gebäuden zuzurechnen ist – auf die Nutzungsdauer der Immobilien zu verteilen.

Eine weitere Beratervereinbarung wurde zwischen unserer Gesellschaft und der HSH Real Estate AG unter dem 11.10.2007 / 5.11.2007 geschlossen. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Unterstützung der Gesellschaft bei der Vermarktung eines bundesweit gestreuten gemischten Immobilienportfolios, bestehend aus elf Gewerbe- / gemischt genutzten Geschäfts- / Wohnimmobilien. Mit notarieller Beurkundung oder Unterzeichnung einer anderen bindenden Erklärung über eine Transaktion innerhalb definierter Fristen hat die Auftragnehmerin Anspruch auf ein Erfolgshonorar in Höhe von 1,5% des Transaktionsvolumens sowie bei Erreichen oder Überschreiten bestimmter Mietmultiplikatoren auf begrenzte Zuschläge. Ein erfolgreicher Abschluss der Transaktion ist derzeit nicht absehbar; eine Honorarzahlung deshalb nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens nicht zu leisten. Neben den vorgenannten Beratungshonoraren wurden Fremd- und Reisekosten sowie Auslagen im Umfang von 20,8 T€ zuzüglich Umsatzsteuer vertragsgemäß an HSH Real Estate AG erstattet.

Bei der HSH Nordbank AG unterhält die HAMBORNER AG ein Girokonto, das am 31.12.2007 einen Saldo von 844,40 € zu unseren Gunsten ausweist.

**Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:**

„Der Vorstand erklärt abschließend, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihm in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.“

**Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Im November 2007 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im Geschäftsbericht 2007 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

**Aufsichtsrat** (bis 15. Februar 2007)**Dr. jur. Josef Pauli, Essen**

Ehrenvorsitzender

**Ass. jur. Achim Breidenstein, Essen**

Vorsitzender

Mitglied der Geschäftsführung der  
 Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH  
 Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H.  
 Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH  
 TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

Progas GmbH & Co. KG <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender)  
 Zentraleuropa LPG Holding GmbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender)  
 OBI AG <sup>\*1)</sup>  
 OBI Real Estate AG <sup>\*1)</sup>  
 Olympics Baumarkt Holding GmbH (OBI-Gruppe) <sup>\*2)</sup>  
 Deutsche Heimwerkermarkt Holding GmbH (OBI-Gruppe) <sup>\*2)</sup>

**Dr. jur. Henner Puppel, Essen**

1. stellv. Vorsitzender

Sprecher des Vorstands der National-Bank AG (bis 14.05.2007)

Externe Mandate:

ALLBAU AG <sup>\*1)</sup> (bis 28.08.2007)  
 Falke Bank AG i.L. <sup>\*1)</sup>  
 HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH <sup>\*1)</sup>  
 Rheinisch-Westfälische Sterbekasse Lebensversicherung AG <sup>\*1)</sup>  
 Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG <sup>\*2)</sup> (bis 07.08.2007)  
 Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup>  
 IKB Autoleasing GmbH <sup>\*2)</sup>  
 IKB Leasing GmbH <sup>\*2)</sup>  
 IKB Leasing Berlin GmbH <sup>\*2)</sup>  
 Liquiditäts- und Konsortialbank GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 15.05.2007)  
 National-Bank AG <sup>\*1)</sup> (ab 15.05.2007)

**Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln**

2. stellv. Vorsitzender

Mitglied der Geschäftsführung der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

EBV GmbH <sup>\*2)</sup>  
 Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender)  
 Lünener Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)  
 Montan-Grundstücksgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup>  
 Rhein Lippe Wohnen GmbH <sup>\*2)</sup>  
 Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)  
 Wohnbau Westfalen GmbH <sup>\*2)</sup>  
 Wohnungsbaugesellschaft mbH Glückauf <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)

**Stephan Krauskopf, Düsseldorf**

Rechtsanwalt

**Edith Dützer <sup>\*3)</sup>, Moers**

kfm. Angestellte

**Hans-Bernd Prior <sup>\*3)</sup>, Dinslaken**

techn. Angestellter

**Ausschüsse des Aufsichtsrats****Präsidium und Personalausschuss**

Mitglieder beider Ausschüsse (bis 15. Februar 2007):  
 Aufsichtsratsvorsitzender und beide Stellvertreter

**Vorstand****Dipl.-Betriebsw. Karl-Hermann Krull, Dinslaken** (bis 30.04.2007)

Sprecher

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup>**Dipl.-Kfm. Jürgen Heite, Meerbusch** (bis 31.03.2007)

Mitglied der Geschäftsführung der  
 Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH  
 Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H.  
 Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH  
 TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup>Progas GmbH & Co. KG <sup>\*2)</sup>

**Aufsichtsrat** (seit 16. Februar 2007)**Dr. jur. Josef Pauli, Essen**

Ehrenvorsitzender

**Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bonn**

Geschäftsführender Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Externe Mandate:

- Finum AG <sup>\*1)</sup> (Vorsitz) (ab 30.11.2007)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG <sup>\*1)</sup>
- Infopark Fejlesztési Rt <sup>\*1)</sup>
- IVG Immobilien AG <sup>\*1)</sup>
- Konzept plusAG <sup>\*1)</sup> (Vorsitz) (ab 03.07.2007)
- Litos AG <sup>\*1)</sup> (ab 19.04.2007)
- Swiss Lake AG <sup>\*1)</sup> (bis 31.12.2007)
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG <sup>\*1)</sup>

**Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Hattersheim**

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

- LB Immo Invest GmbH <sup>\*2)</sup>
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender ab 12.02.2008)
- BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH <sup>\*2)</sup>
- GEHAG GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 18.01.2008)
- Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender ab 30.08.2007)
- Deutsche PPP Holding GmbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender ab 11.02.2008)

**Volker Lütgen, Wentorf**

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

**Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln**

Mitglied der Geschäftsführung der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

- EBV GmbH <sup>\*2)</sup>
- Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender) (bis 10/2007)
- Lünener Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender) (bis 02/2007)
- Montan-Grundstücksgesellschaft mbH <sup>\*2)</sup>
- Rhein Lippe Wohnen GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 02/2007)
- Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)
- Wohnbau Westfalen GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 02/2007)
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Glückauf <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender) (bis 02/2007)

**Edith Dützer <sup>\*3)</sup>, Moers**

kfm. Angestellte

**Hans-Bernd Prior <sup>\*3)</sup>, Dinslaken**

techn. Angestellter

**Ausschüsse des Aufsichtsrats****Präsidialausschuss**

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Dipl.-Kfm. Robert Schmidt

**Prüfungsausschuss**

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Dipl.-Kfm. Robert Schmidt
- Edith Dützer

**Nominierungsausschuss**

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Dipl.-Kfm. Robert Schmidt

**Vorstand****Dipl.-Kfm. Roland J. Stauber, Duisburg** (ab 05/2007)

Sprecher

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup>
- VBW BAUEN und WOHNEN GmbH <sup>\*2)</sup>

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden** (ab 03/2007)

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup>

<sup>\*1)</sup> Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten<sup>\*2)</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien<sup>\*3)</sup> Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Duisburg-Hamborn, den 20. Februar 2008

Der Vorstand

Stauber

Dr. Mrotzek

**Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 7.969.500,00 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 € pro Aktie zu verwenden.

Duisburg-Hamborn, den 20. Februar 2008

Der Vorstand

Roland J. Stauber

Dr. Rüdiger Mrotzek

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den nach § 315 Abs. 3 HGB zusammengefassten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2007 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

#### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss sowie Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten 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, Jahresabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 21. Februar 2007

BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rittmann  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Goldner  
Wirtschaftsprüfer

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Duisburg-Hamborn, den 20. Februar 2008

Der Vorstand

Roland J. Stauber

Dr. Rüdiger Mrotzek

## Finanzkalender 2008 / 2009

<b>1. April 2008</b>	<b>Bilanzpressekonferenz zum Geschäftsbericht 2007</b>
<b>15. Mai 2008</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2008</b>
<b>5. Juni 2008</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2008</b>
<b>6. Juni 2008</b>	<b>Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007</b>
<b>14. August 2008</b>	<b>Zwischenbericht 1. Halbjahr 2008</b>
<b>14. November 2008</b>	<b>Zwischenbericht 3. Quartal 2008</b>
<b>30. März 2009</b>	<b>Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2008</b>
<b>15. Mai 2009</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2009</b>
<b>9. Juni 2009</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2009</b>

# HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

Telefon (02 03) 5 44 05-0  
Telefax (02 03) 5 44 05 49

[info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)  
[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)