

HAMBORNER  
AKTIENGESELLSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2006

06

**Kennzahlen des Konzerns nach IFRS**

	2004 (in T€)	2005 (in T€)	2006 (in T€)
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Miet- und Pachterträge	13.432	13.663	12.597
Betriebsergebnis (*)	4.832	7.069	8.987
Beteiligungsergebnis	308	412	413
Finanzergebnis	783	995	4.382
EBITDA	11.163	11.613	16.398
EBIT	6.300	8.789	13.836
Konzernüberschuss	4.627	6.492	11.277
Eigenkapitalrentabilität in %	3,9	5,1	8,3
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme	159.551	167.784	178.932
Langfristige Vermögenswerte	154.232	159.209	162.546
Eigenkapital	117.759	126.856	136.226
Eigenkapitalquote in %	73,8	75,6	76,1
<b>Aus der Kapitalflussrechnung</b>			
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit (**)	8.446	7.779	8.130
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.400	63	-2.278
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.881	-7.239	-7.259
Veränderung der Liquidität	1.164	603	-1.407
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>			
Ergebnis je Aktie in €	0,61	0,86	1,49
Cashflow (aus operativer Geschäftstätigkeit) je Aktie in €	1,11	0,99	1,07
Dividende je Aktie in €	0,90	0,90	0,90
<b>Börsenkurse je Aktie in €</b>			
Höchstkurs	24,80	31,98	34,85
Tiefstkurs	20,90	22,55	27,65
Jahresschlusskurs	23,10	30,10	34,70
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	3,90	2,99	2,59
Kurs-Gewinn-Verhältnis	37,87	35,00	23,29
Anzahl der Aktien in Tausend Stück	7.590	7.590	7.590
Marktkapitalisierung zum Jahresschluss	175.329	228.459	263.373
<b>Sonstige Daten</b>			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	179.104	176.866	185.696
Verkehrswert der Wertpapiere	33.822	44.159	51.192
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresschluss	23	23	22

(\*) Der Unterschied gegenüber den im März 2006 veröffentlichten Konzern-Betriebsergebnissen 2004 und 2005 ergibt sich aus der Umgliederung der Grundsteuern in die Position „Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung“.

(\*\*) Der Unterschied gegenüber den im letztjährigen Geschäftsbericht veröffentlichten Cashflows aus operativer Geschäftstätigkeit 2004 und 2005 ergibt sich aus der Umgliederung der bisher unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen aus Tagesgeldanlagen in den Finanzmittelfonds.

---

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

im Geschäftsjahr 2006 sind wir auf dem Weg, nachhaltig profitabel zu wachsen, ein Stück vorangekommen. Das Investitionsvolumen konnte auf 13,4 Mio. € gesteigert werden. Gleichzeitig haben wir den aktuell hohen Nachfrageüberhang auf dem Investmentmarkt in Deutschland genutzt, um durch Verkauf einiger älterer Bestandsimmobilien Wertschöpfungspotenziale zu heben und unser Portfolio vermietungssicherer auszurichten.

Der erfolgreiche Geschäftsverlauf des Jahres 2006 spiegelt sich im Konzernergebnis wider. Trotz einiger Sonderbelastungen, für die durch Rückstellungen Vorsorge getroffen wurde, verbesserte sich der IFRS-Konzernüberschuss gegenüber dem Vorjahr um rd. 74% auf 11,28 Mio. €. Neben den Erträgen aus den Objektverkäufen hat hierzu vor allem die gute Performance unserer Wertpapieranlagen beigetragen. Der unverwässerte Gewinn je Aktie stieg von 0,86 € auf 1,49 € an.

Auch der Kurs unserer Aktie hat sich im Jahresverlauf gut entwickelt und notierte am Jahresultimo mit 34,70 € um rd. 15% über dem Jahresausgangswert. Zusammen mit der im Juni 2006 gezahlten Dividende von 0,90 € je Aktie erzielten unsere Investoren damit innerhalb von 12 Monaten eine Gesamt-Performance von rd. 18%, nach rd. 33% im Vorjahr. Der Hauptversammlung schlagen wir für 2006 erneut eine Dividende von 0,90 € je Aktie vor. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 2,59%.

Nachdem im Herbst 2006 ein Referentenentwurf veröffentlicht wurde, gehen wir davon aus, dass die Bundesregierung in 2007 Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland einführen wird. Noch aber sind einige wichtige gesetzliche Regelungen nicht abschließend geklärt. Von deren konkreter Ausgestaltung – insbesondere den steuerlichen Auswirkungen – wird abhängen, inwieweit HAMBORNER REIT-Strukturen nutzen wird. REITs dürften verstärkt internationales Anlegerkapital nach Deutschland führen und zu einer weiteren positiven Entwicklung des Segments Immobilienaktien in Deutschland beitragen.

Auch für das Jahr 2007 erwarten wir einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf. Vorrangig verfolgen wir das Ziel, durch Akquisition neuer Qualitätsobjekte unser Immobilienportfolio weiter auszubauen und hierdurch unsere Ertragslage und den Wert des Konzerns nachhaltig zu steigern. Insgesamt beabsichtigen wir, in den kommenden Geschäftsjahren deutlich größere Volumina als in der Vergangenheit für die Neuanschaffung von Immobilien zu investieren.

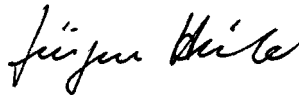
---

Mit der HSH Real Estate AG hat unsere Gesellschaft im Januar 2007 einen neuen Mehrheitsaktionär erhalten. Als große Immobilien-Holding unter dem Dach der HSH Nordbank verfügt die HSH Real Estate AG über umfassende Erfahrungen und Kenntnisse in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft und kann so wichtige Impulse zur Weiterentwicklung unserer Gesellschaft beisteuern.

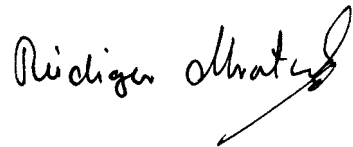
Allen Aktionären danken wir für das HAMBORNER entgegengebrachte Vertrauen. Es würde uns freuen, wenn Sie die Gesellschaft auch in Zukunft bei ihrer weiteren Entwicklung begleiten.



Karl-Hermann Krull



Jürgen Heite



Dr. Rüdiger Mrotzek

---

## **An unsere Aktionäre**

- 7** Vorstand und Aufsichtsrat
- 8** Bericht des Aufsichtsrats
- 12** Corporate Governance bei der HAMBORNER AG
- 20** Die HAMBORNER Aktie

## **Lagebericht**

- 26** Allgemeine Rahmenbedingungen
- 28** Wirtschaftsbericht
- 44** Bericht über die Chancen und Risiken
- 49** Nachtragsbericht
- 50** Prognosebericht

## **Konzernabschluss**

- 55** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 56** Konzern-Bilanz
- 58** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 59** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 60** Konzern-Anlagespiegel
- 62** Konzern-Anhang
- 88** Erklärung des Vorstands
- 89** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## **Ergänzende Informationen**

- 92** Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 94** Stichwortverzeichnis
- 95** Impressum

Osnabrück, Große Straße 61





# An unsere Aktionäre

Vorstand und Aufsichtsrat  
Bericht des Aufsichtsrats  
Corporate Governance bei der HAMBORNER AG  
Die HAMBORNER Aktie



Duisburg, Goethestraße 45





## Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

**Dipl.-Betriebsw. Karl-Hermann Krull,  
Dinslaken**

Sprecher, geboren 1953,  
Vorstandsmitglied seit 1996,  
bis 30. April 2007,  
verantwortlich für die Bereiche  
Immobilien, Recht, Personal,  
Beteiligungen, Investor Relations,  
Corporate Governance

**Dipl.-Kfm. Jürgen Heite,  
Meerbusch**

geboren 1959,  
Vorstandsmitglied seit 1999,  
bis 31. März 2007,  
verantwortlich für die Bereiche  
Finanzen, Rechnungswesen, Steuern,  
Controlling / Risikomanagement

**Dr. Rüdiger Mrotzek,  
Hilden**

geboren 1957,  
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,  
bestellt bis 7. März 2010,  
verantwortlich für die Bereiche  
Finanzen, Rechnungswesen, Steuern,  
Controlling / Risikomanagement



### Aufsichtsrat

**Dr. jur. Josef Pauli, Essen**

- Ehrenvorsitzender -

**Ass. jur. Achim Breidenstein, Essen (bis 15. Februar 2007)**

- Vorsitzender -

Mitglied der Geschäftsführung der  
Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH

**Dr. jur. Henner Puppel, Essen (bis 15. Februar 2007)**

- 1. stellv. Vorsitzender -

Sprecher des Vorstands der National-Bank AG

**Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln (bis 15. Februar 2007)**

- 2. stellv. Vorsitzender -

Mitglied der Geschäftsführung der RAG Immobilien GmbH

**Stephan Krauskopf, Düsseldorf (bis 15. Februar 2007)**

Rechtsanwalt

**Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bonn (seit 16. Februar 2007)**

- Vorsitzender (seit 8. März 2007) -

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

**Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Hattersheim (seit 16. Februar 2007)**

- stellv. Vorsitzender (seit 8. März 2007) -

Mitglied des Vorstandes der HSH Real Estate AG

**Volker Lütgen, Wentorf (seit 16. Februar 2007)**

Geschäftsführer der HSH N Capitalpartners GmbH

**Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln (seit 16. Februar 2007)**

Mitglied der Geschäftsführung der RAG Immobilien GmbH

**Edith Dützer, Moers \*)**

kfm. Angestellte

**Hans-Bernd Prior, Dinslaken \*)**

techn. Angestellter

\*) Vertreter der Arbeitnehmer



Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bonn  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

nach Ende des Berichtsjahres sind einige personelle Veränderungen im Aufsichtsrat eingetreten, über die ich Sie zunächst informieren möchte. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Aktienmehrheit am stimmberechtigten Kapital der HAMBORNER AG durch die HSH Real Estate AG von der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H., haben die von der Hauptversammlung am 2. Juni 2005 in den Aufsichtsrat gewählten Vertreter der Anteilseigner, Herr Achim Breidenstein (Vorsitzender), Herr Dr. Henner Puppel, Herr Robert Schmidt sowie Herr Stephan Krauskopf ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 15. Februar 2007 niedergelegt. An ihrer Stelle wurden durch gerichtlichen Beschluss mit Wirkung vom 16. Februar 2007 Herr Dr. Marc Weinstock, Herr Volker Lütgen und Herr Robert Schmidt sowie ich selbst zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 8. März 2007 hat mich der Aufsichtsrat zum neuen Vorsitzenden dieses Gremiums gewählt. Für das damit verbundene Vertrauen habe ich mich bedankt. Ich werde meine ganze Erfahrung und Kraft einsetzen, um den damit verbundenen Pflichten gerecht zu werden.

### Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der HAMBORNER AG und des Konzerns einschließlich der Risikolage sowie über die wesentlichen Einzelvorgänge und Vorhaben unterrichtet. Daneben stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Breidenstein, während des Berichtsjahres auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand und hat mit ihm aktuelle Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen erörtert.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2006 fanden turnusgemäß vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Gremiums teilnahmen. Gegenstand regelmäßiger Beratungen im Plenum waren die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Konzerns, die Finanzlage sowie der aktuelle Vermietungsstand und die Wertentwicklung des Immobilienbestandes und des Aktienfonds. Gemeinsam mit dem Vorstand wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens erörtert und verschiedene Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Immobilienportfolios und seiner Ertragskraft festgelegt. Auf Basis ausführlicher Unterlagen stimmte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr dem Verkauf von insgesamt neun Bestandsobjekten sowie der Neuanschaffung von zwei Geschäftshäusern zu. Der Aufsichtsrat hat ferner einen neuen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand verabschiedet.

In der Bilanzsitzung im März 2006 standen die ausführliche Erörterung des Jahres- und des Konzernabschlusses im Vordergrund der Beratungen. Zugleich wurde entschieden, der Hauptversammlung verschiedene Satzungsänderungen zur Einberufung, Teilnahmeberechtigung und Leitung der Hauptversammlung vorzuschlagen. In der Herbstsitzung im Oktober 2006 hat der Aufsichtsrat ausführlich Maßnahmen und Entscheidungen des Vorstands im Zusammenhang mit den strategischen Überlegungen des Großaktionärs zur Abgabe seiner Beteiligung an der Gesellschaft erörtert. Über alle Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmung der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurde in den Sitzungen des Aufsichtsrats oder bei Eilbedürftigkeit im schriftlichen Verfahren Beschluss gefasst.

#### Regelmäßige Beratungen auch zur Corporate Governance

Der Aufsichtsrat behandelt auch regelmäßig die Anwendung und Weiterentwicklung der Corporate Governance Standards. In der vergangenen Herbstsitzung wurde insbesondere die am 12. Juni 2006 neu verabschiedete Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex beraten. Vorstand und Aufsichtsrat haben im November 2006 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Website dauerhaft zugänglich gemacht. Unverändert entspricht HAMBORNER den Empfehlungen des Kodex bis auf zwei Abweichungen. Den Wortlaut der Erklärung und weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie einen ausführlichen Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand finden Sie im nachfolgenden Kapitel dieses Geschäftsberichts.

#### Arbeit der Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat zwei Ausschüsse gebildet, das Präsidium und den Personalausschuss. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt in beiden Ausschüssen den Vorsitz. Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Personalausschuss einmal zusammen und behandelte im Wesentlichen Vertragsangelegenheiten des Vorstands. Eines Zusammentretens des Präsidiums bedurfte es im Geschäftsjahr 2006 nicht.

#### Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss der HAMBORNER AG zum 31. Dezember 2006 sowie der gemäß § 315 (3) HGB zusammengefasste Lagebericht der AG und des Konzerns wurden von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Essen, geprüft. Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2006 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Konzernabschluss wurde nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie von der Europäischen Union zur Umsetzung vorgesehen sind. Gemäß § 315 a (1) HGB wurde wiederum auf die zusätzliche Erstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Der Abschlussprüfer erteilte auch dem vorgelegten Konzernabschluss und dem zusammengefassten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Zum vorhandenen Risikomanagement-

system stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die nach § 91 (2) AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems getroffen hat, und dass das Überwachungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden die vorgenannten Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte zwei Wochen vor der Bilanzsitzung zugestellt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) sowie den Gewinnverwendungsvorschlag eingehend geprüft und in der Sitzung am 27. März 2007 ausführlich behandelt. Ein Vertreter des Abschlussprüfers nahm an den Beratungen des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses teil. Dabei berichtete er über die wesentlichen Schwerpunkte und Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfungen an und erhebt auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss 2006 in seiner Sitzung am 27. März 2007 gebilligt. Der Jahresabschluss der HAMBORNER AG wurde festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands, den handelsrechtlichen Bilanzgewinn der HAMBORNER AG zur Zahlung einer Dividende von 0,90 € je Stückaktie zu verwenden und den überschießenden Gewinn in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

#### Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Wie in den Vorjahren hat der Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu den verbundenen Unternehmen aufgestellt. Der Bericht ist vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Zur Erläuterung auch dieses Berichts stand der Vertreter des Abschlussprüfers in der Aufsichtsratssitzung am 27. März 2007 zur Verfügung. Nach eigener Prüfung stimmt der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu. Gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhebt er keine Einwendungen.



### Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Wie eingangs erläutert, sind nach Abschluss des Berichtsjahres im Zusammenhang mit dem Wechsel des Großaktionärs verschiedene Änderungen im Aufsichtsrat eingetreten. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle den ausgeschiedenen Mitgliedern, Herrn Achim Breidenstein, Herrn Dr. Henner Puppel und Herrn Stephan Krauskopf noch einmal für ihre engagierte Mitarbeit und die im Gremium getragene Verantwortung danken.

In der Nachfolge von Herrn Breidenstein habe ich als neu gewählter Vorsitzender des Aufsichtsrats auch den Vorsitz des Präsidialausschusses übernommen. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 8. März 2007 wurde Herr Dr. Marc Weinstock zum stellvertretenden Vorsitzenden und zum Vorsitzenden des neu errichteten Prüfungsausschusses gewählt.

Herr Jürgen Heite hat dem Aufsichtsrat mitgeteilt, sein Vorstandsamt mit Ablauf des 31. März 2007 niederzulegen, um zukünftig in vollem Umfang seine Haupttätigkeit in der Geschäftsführung des früheren Hauptaktionärs der Gesellschaft, der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H., und der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft m.b.H. auszuüben. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Heite für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit für die HAMBORNER AG.

Als Nachfolger von Herrn Heite wurde Herr Dr. Rüdiger Mrotzek mit Wirkung vom 8. März 2007 zum Vorstandsmitglied bestellt.

Nach Abfassung des unter dem Datum vom 28. Februar erstellten Geschäftsberichtes ist im März 2007 mit Herrn Krull eine Vereinbarung über die Aufhebung seines Dienstvertrages und seiner Organstellung getroffen worden, in der ein Abfindungsanspruch festgelegt wurde. Der im Geschäftsbericht erläuterte Anspruch auf Zahlung einer Ergänzungstantieme ist im Rahmen dieser Vereinbarung aufgehoben worden. Die bereits erhaltene Zahlung wird in vollem Umfang auf den Abfindungsanspruch angerechnet. Der Aufsichtsrat dankt ebenfalls Herrn Krull für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit für die HAMBORNER AG.

Der Aufsichtsrat wird kurzfristig einen qualifizierten Nachfolger bestellen.

Auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat einen herzlichen Dank für ihren Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2006 aus.

Duisburg-Hamborn, den 27. März 2007

Der Aufsichtsrat

Eckart John von Freyend  
(Vorsitzender)

## Corporate Governance bei der HAMBORNER AG

### Corporate Governance Bericht

Über die Corporate Governance bei HAMBORNER berichtet der Vorstand – zugleich auch für den Aufsichtsrat – gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex wie folgt:

Corporate Governance hat bei HAMBORNER traditionell und weiterhin einen hohen Stellenwert. Corporate Governance steht für eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und Kontrolle. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sehen wir in der effizienten Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, in der Achtung der Aktionärsinteressen sowie in einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation.

Bereits unmittelbar nach Inkrafttreten des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahr 2002 hat HAMBORNER vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung des Kodex veranlasst. Diese Maßnahmen wurden und werden fortlaufend überprüft, ergänzt und den jeweils sich ändernden Vorgaben angepasst. Entsprechend hat HAMBORNER die im Mai 2003 und Juni 2005 neu beschlossenen Empfehlungen des Kodex zeitnah und vollständig umgesetzt. Auch im Berichtsjahr haben sich Vorstand und Aufsichtsrat in zwei Sitzungen mit der Erfüllung der Vorgaben des Kodex, insbesondere mit den neuen Anforderungen vom 12. Juni 2006 befasst. Auf Basis dieser Beratungen wurde im November 2006 die nachstehend aufgeführte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. HAMBORNER entspricht damit unverändert den Empfehlungen der derzeit gültigen Kodexfassung bis auf zwei Abweichungen. Zudem werden auch die fakultativen Anregungen (Sollte- / Kann-Bestimmungen) des Deutschen Corporate Governance Kodex überwiegend befolgt.

### Aktuelle Entsprechenserklärung im November 2006

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der HAMBORNER AG  
zu den Empfehlungen der  
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“  
gemäß § 161 AktG

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 12. Juni 2006 grundsätzlich entsprochen wurde und auch künftig entsprochen wird. Lediglich in den beiden nachfolgend näher erläuterten Punkten ist die HAMBORNER AG im zurückliegenden Jahr von den Empfehlungen des Kodex abgewichen und wird künftig im nachstehend erläuterten Umfang abweichen:

**Kodexziffer 5.3.2** „Einrichtung eines Prüfungsausschusses im Aufsichtsrat.“

Erläuterung: Neben dem seit vielen Jahren bestehenden Präsidial- und dem Personalausschuss erscheint die Einrichtung eines weiteren Prüfungsausschusses bei der HAMBORNER AG weder notwendig noch sachgerecht. Der Aufsichtsrat der HAMBORNER AG ist mit sechs Mitgliedern bewusst klein gehalten. Bei der Größe der Gesellschaft ist hierdurch sichergestellt, dass Fragen der Rechnungslegung und die anderen, dem Prüfungsausschuss zugewiesenen Aufgaben auch im Gesamtgremium des Aufsichtsrats intensiv diskutiert und effizient bearbeitet werden können.

**Kodexziffer 5.4.7** „Berücksichtigung von Vorsitz und Mitgliedschaft in Ausschüssen bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern.“

Erläuterung: Eine zusätzliche Vergütung für den Vorsitz und die Mitgliedschaft im Präsidial- oder Personalausschuss ist nicht erfolgt und auch zukünftig nicht vorgesehen. Die in § 12 der Satzung der HAMBORNER AG festgelegte Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder trägt der Mitarbeiter im Gesamtgremium sowie in den Ausschüssen hinreichend Rechnung.

Die nächste Entsprechenserklärung werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im November 2007, im Falle grundlegender Änderungen des Kodex oder bei einem wesentlichen Abweichen von dieser Erklärung auch schon früher veröffentlichen.

Duisburg-Hamborn, November 2006

HAMBORNER Aktiengesellschaft

Vorstand            Aufsichtsrat“

**Internet-Informationen für unsere Aktionäre**

Die Entsprechenserklärung – auch die der Vorjahre – und weitere Informationen zur Corporate Governance sind dauerhaft im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) abrufbar. Über das Internet informieren wir unsere Aktionäre auch regelmäßig mit einem Finanzkalender über die wesentlichen Termine und über aktuelle Entwicklungen der Gesellschaft.

Weiterhin sind Informationen zur Hauptversammlung und zu den einzelnen anstehenden Tagesordnungspunkten, zum neuen Anmelde- und Legitimationsverfahren sowie zur Möglichkeit, sich in der Hauptversammlung durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft vertreten zu lassen, auf unserer Website verfügbar.

#### Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zusammen

Entsprechend einer guten Corporate Governance arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat bei Hamborner zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Ihr gemeinsames Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, über den Gang der Geschäfte und die Lage des Konzerns einschließlich der Risikolage. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Geschäfte. In regelmäßigen Abständen erörtert der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung und Planung sowie die Strategie und deren Umsetzung. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß Satzung und Geschäftsordnung an die Zustimmung durch den Aufsichtsrat gebunden.

Die Gesellschaft hat eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Entsprechend den Vorgaben des Kodex wurde hierbei ein angemessener Selbstbehalt für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder vereinbart.

Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Berichtszeitraum nicht. Auch sind keine Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind, aufgetreten.

Nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) müssen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der HAMBORNER AG sowie bestimmte Mitarbeiter mit Führungsaufgaben und die mit ihnen in enger Beziehung stehenden Personen den Erwerb und die Veräußerung von HAMBORNER Aktien offen legen. Während des Berichtsjahres sind der Gesellschaft hierzu keine Meldungen zugegangen. Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex lag zum 31. Dezember 2006 ebenfalls nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes (AnSVG) wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sowie die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt.

#### Verantwortungsvolles Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Ein systematisches Risikomanagement im Rahmen unserer wertorientierten Unternehmensführung sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Das Risikomanagementsystem der HAMBORNER AG unterliegt auch der Prüfung des Abschlussprüfers. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Hinsichtlich Einzelheiten zum Risikomanagement und zur aktuellen Risikolage verweisen wir auf den Bericht über die Chancen und Risiken.



### BDO erneut als Abschlussprüfer tätig

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2006 hat die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Essen, zum Abschlussprüfer gewählt. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befangenheitsgründe, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich zu unterrichten ist, soweit diese nicht umgehend beseitigt werden. Der Abschlussprüfer soll auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichten. Außerdem hat der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat zu informieren bzw. im Prüfungsbericht zu vermerken, wenn er im Zuge der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die mit der vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung nicht vereinbar sind.

## Vergütungsbericht

Corporate Governance und transparente Unternehmensführung heißt für uns als börsennotierte Gesellschaft auch, umfassend über die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats zu berichten. Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festlegung der Vergütung des Vorstands der HAMBORNER AG Anwendung finden, und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen. Weiterhin werden Grundsätze und Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats beschrieben.

Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsrechts, erweitert durch das Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen (VorstOG), Bestandteil des Anhangs nach § 285 HGB und des Konzernanhangs nach § 314 HGB bzw. des Lageberichts nach § 289 HGB und des Konzernlageberichts nach § 315 HGB sind.

### Vergütung des Vorstands

Für die Festlegung der Vorstandsvergütung ist der Personalausschuss des Aufsichtsrats zuständig.

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 erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z.B. Dienstwagen) sowie Pensionszusagen. Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausbezahlt. Im Zusammenhang mit der Verlängerung seines Amtes als Sprecher des Vorstands wurde das Fixum von Herrn Krull mit Wirkung vom 1. Januar 2006 gegenüber der letzten Erhöhung vom 1. Januar 2001 um 9,4% p.a. angehoben.

Die erfolgsbezogene (variable) Vergütung fließt dem Vorstand einmal jährlich als Tantieme zu und ist abhängig von der für das jeweilige Geschäftsjahr ausgeschütteten Dividende. Von einer zusätzlichen langfristig ausgerichteten variablen Vergütungskomponente – etwa im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms – wurde bislang abgesehen. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat die Struktur des Vergütungssystems in der Hauptversammlung 2005 erläutert.

Gemäß den im Oktober 2006 durch den Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossenen Ergänzungen des Dienstvertrages hat der Sprecher des Vorstands, Herr Krull, aufgrund der am 22. Januar 2007 erfolgten Aktienübertragung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft an den neuen Mehrheitsaktionär einen ergänzenden Tantiemensanspruch von 483 T€ gegen die HAMBORNER AG erworben, der im Februar 2007 zur Auszahlung gelangt ist. Die Höhe des ergänzenden Tantiemensanspruchs war an die Entwicklung des Aktienkurses der HAMBORNER-Aktie während der letzten drei Monate vor dem am 14. Dezember 2006 erfolgten Vertragsschluss über die Aktienveräußerung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft gebunden. Im Konzernabschluss sowie im Einzelabschluss der HAMBORNER AG wurde hierfür eine entsprechende Rückstellung gebildet. Die dienstvertraglichen Regelungen sehen weiterhin vor, dass Herr Krull ein zusätzlicher Nachzahlungsanspruch gegen die HAMBORNER AG zusteht, soweit außenstehenden Aktionären der HAMBORNER AG im Rahmen eines Pflichtangebots oder eines freiwilligen Übernahmeangebots ein Preis pro Aktie von mehr als 29,32 € je HAMBORNER-Aktie gezahlt wird. Dieser Nachzahlungsanspruch ist auf einen Höchstbetrag von max. 117 T€ begrenzt und würde in voller Höhe bei einem Angebotspreis von 34,00 € je HAMBORNER-Aktie erreicht. Für den Nachzahlungsanspruch wurde im Konzernabschluss und im Einzelabschluss der HAMBORNER AG ebenfalls eine Rückstellung in Höhe von 79,5 T€ gebildet.

Für das Geschäftsjahr 2006 beträgt die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der vorgeschlagenen Ausschüttungshöhe und unter Einbeziehung der für die Ergänzungstantieme und des möglichen Nachzahlungsanspruchs gebildeten Rückstellung insgesamt 860,9 T€. Von diesem Gesamtbetrag entfallen 153,2 T€ auf das Fixum und 707,7 T€ auf die variablen Bestandteile.

### Vergütung des Vorstands 2006 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Karl-Hermann Krull (Sprecher)	132,0	687,2	819,2
Jürgen Heite <sup>*)</sup>	21,2	20,5	41,7

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

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagennutzungen und Zuschüsse zur befreienden Lebensversicherung. Die zu versteuernden Einkommensbestandteile hierfür betragen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt 21,2 T€.

### Versorgungszusagen

Der Sprecher des Vorstands, Herr Krull, hat von der Gesellschaft eine Pensionszusage entsprechend der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes erhalten. Der Jahresbezug beträgt bei Eintritt des Pensionsfalls oder bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses rd. 84 T€ p.a. Für diese künftigen Versorgungsansprüche hat die Gesellschaft eine Rückstellung gebildet, deren DBO-Wert (Umfang der Pensionsverpflichtungen nach IAS 19) am 31. Dezember des Berichtsjahres 1.013,1 T€ betrug. Für das weitere Vorstandsmitglied, Herrn Heite, besteht keine Pensionszusage seitens der HAMBORNER AG. Die Gesellschaft hat dem bisherigen Großaktionär, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H., Mülheim, im Geschäftsjahr 2006 den Zuführungsaufwand für die dort gewährte Pensionszusage anteilig mit 3,8 T€ erstattet.

Gemäß den im Oktober 2006 durch den Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossenen Ergänzungen des Dienstvertrages mit Herrn Krull stehen diesem im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel oder einer Veräußerung eines Aktienanteils von mindestens 25% durch den Hauptaktionär für den Fall einer vorzeitigen Beendigung seines bis zum 31. Dezember 2010 befristeten Dienstverhältnisses Abfindungsansprüche gegen die HAMBORNER AG zu, deren Höhe von der restlichen Vertragslaufzeit abhängig ist und die sich an der Höhe des bisherigen Gesamtjahreseinkommens (ohne Ergänzungstantieme) einschließlich der erhaltenen Sachbezüge orientieren. Leistungen aufgrund von unternehmensseitigen Pensionszusagen sind hierbei anspruchsmindernd zu berücksichtigen.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 299,5 T€. Der DBO-Wert der für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 3.058,1 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 1999 durch die Hauptversammlung neu festgelegt und ist in 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 3.000 € und die variable 1.000 € je Prozent Dividende, die über 12% des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Normalvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

### Vergütung des Aufsichtsrats 2006 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Achim Breidenstein (Vorsitzender)	6,0	46,3	52,3
Dr. Henner Puppel (1. stv. Vorsitzender)	4,5	34,7	39,2
Robert Schmidt (2. stv. Vorsitzender)	4,5	34,7	39,2
Edith Dützer	3,0	23,2	26,2
Stephan Krauskopf	3,0	23,2	26,2
Hans-Bernd Prior	3,0	23,2	26,2
<b>Gesamt</b>	<b>24,0</b>	<b>185,3</b>	<b>209,3</b>

Neben den vorgenannten Bezügen erhalten die Aufsichtsratsmitglieder den Ersatz ihrer baren Auslagen und ein Sitzungsgeld je Teilnahme. Für das Geschäftsjahr 2006 wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 1,2 T€ an die Aufsichtsräte gezahlt. Bare Auslagen sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Auch beziehen die Aufsichtsratsmitglieder für ihre Tätigkeit in den Ausschüssen keine gesonderte Vergütung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.





Hannover, Karmarschstraße 24



Bad Oeynhausen, Klosterstraße 11



Oberhausen, Marktstraße 69

### Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

In einem Umfeld weltweiten Wachstums haben sich die internationalen Finanzmärkte im Geschäftsjahr 2006 erfreulich entwickelt und verzeichneten – bis auf ganz wenige Ausnahmen – kräftige Gewinne.

Von dieser Entwicklung profitieren einmal mehr die deutschen Aktien. Trotz deutlicher Kurskorrekturen im Mai 2006 beendete der Leitindex DAX das Jahr mit knapp 6.600 Punkten und erreichte damit einen Anstieg von 22%. Nach vier Zuwachsjahren in Folge hat sich der DAX damit seit dem Tief im März 2003 nahezu verdreifacht. Noch erfolgreicher konnten sich die im MDAX und SDAX notierten mittelgroßen und kleineren Werte behaupten, die um 28% und 31% zulegten. Mit über 9.400 Punkten schloss der MDAX am letzten Handelstag des Jahres erneut auf einem Allzeithoch. Vieles spricht dafür, dass sich die Aufwärtsbewegung an den Aktienmärkten auch in 2007 fortsetzen könnte.

### Die Aktie der HAMBORNER AG

#### Unverändertes Grundkapital

Das Grundkapital der HAMBORNER AG beträgt unverändert 19.430.400 € und ist in 7.590.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien sind in Sammelurkunden verbrieft. Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seiner Aktien ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Nach § 16 der Satzung gewährt jede Aktie 1 Stimme.

#### Börsennotiz in Deutschland

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin-Bremen, München und Hamburg amtlich und mit variablen Kursen notiert. In Stuttgart wird sie im geregelten Markt und in Hannover im Freiverkehr gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapier-Kennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006).

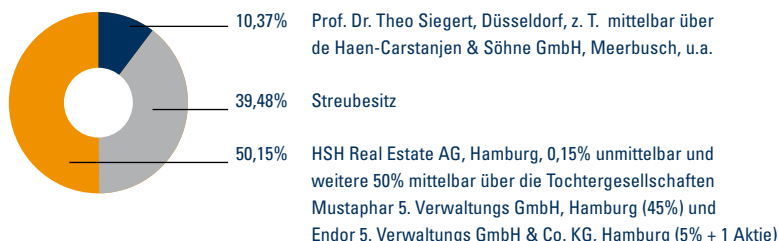
#### Neuer Mehrheitsaktionär

Am 22. Januar 2007 hat die HSH Real Estate AG, Hamburg, über ihre Tochtergesellschaften Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Hamburg, und der Endor 5. Verwaltungs GmbH & Co. KG, Hamburg, vom bisherigen langjährigen Großaktionär, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H., Mülheim an der Ruhr, ein Aktienpaket an der HAMBORNER AG im Umfang 50% + 1 Aktie erworben. Die HSH Real Estate AG ist die Immobilienholding der HSH Nordbank Gruppe, unter deren Dach mit Ausnahme des Kreditgeschäfts alle Immobilienaktivitäten der HSH Nordbank AG vereinigt sind. Dabei koordiniert die HSH Real Estate AG zentral die Geschäftstätigkeiten der Sparten Immobilien, Beteiligungen, Projektentwicklung, Immobilien-Fondsgeschäft und Immobilien-Dienstleistungen.

Nach Erwerb der Aktienmehrheit hat der neue Großaktionär am 25. Januar 2007 den Aktionären der HAMBORNER AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb ihrer Aktien gegen eine Geldleistung in Höhe von 32,48 € je Aktie unterbreitet. Das Angebot ist befristet und endet am 5. April 2007 um 24.00 Uhr, sofern die Annahmefrist nicht verlängert wird.

#### Stabile Aktionärsstruktur

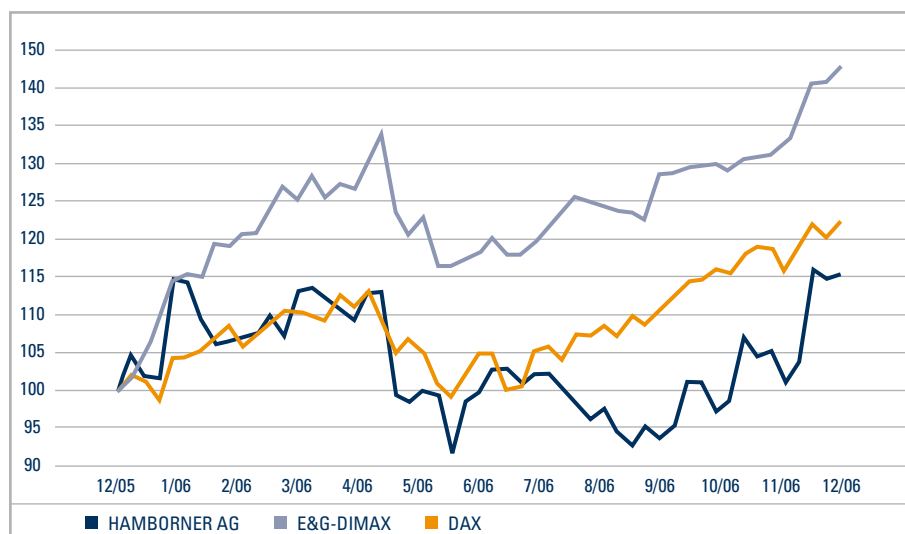
HAMBORNER verfügt damit auch weiterhin über eine stabile Aktionärsstruktur. Ein weiterer Aktionär hält unverändert mehr als 10% der Aktien. Der Freefloat beträgt derzeit rd. 40%.



### Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2006

Nach dem starken Kursanstieg von über 30% im Vorjahr hat sich die HAMBORNER Aktie im Geschäftsjahr 2006 gut entwickelt. Der Jahresschlusskurs lag gut 15% über dem Jahresausgangswert von 30,10 €. Im Februar 2006 verzeichnete die Aktie mit 34,70 € ein erstes Allzeithoch. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang im Juni 2006 auf 27,65 € konnte die HAMBORNER Aktie Mitte Dezember mit 34,85 € ein neues Allzeithoch erreichen und schloss zum Jahresende mit 34,70 €. Beflügelt durch die anhaltende Diskussion über die Einführung von REITs in Deutschland und den allgemein günstigeren Marktperspektiven für die Immobilienwirtschaft haben sich auch die übrigen börsennotierten Immobilienwerte im Berichtsjahr teilweise noch deutlicher verbessert. Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte deutsche Immobilien-Aktienindex „E & G-DIMAX“, der Ende 2006 insgesamt 66 immobilienorientierte Titel umfasste, stieg im Berichtsjahr sogar um rd. 46% und verzeichnete damit den höchsten jemals in einem Jahr erreichten Zuwachs.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie im Vergleich  
 (30. Dezember 2005 bis 29. Dezember 2006 / indiziert)



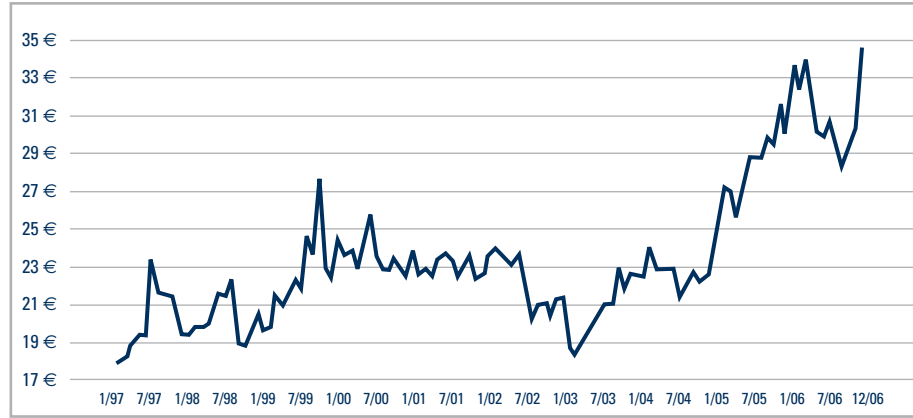
HAMBORNER AG	+ 15,3%
E&G-DIMAX	+ 46,3%
DAX	+ 22,0%

Kurse HAMBORNER AG:	
Jahresschlusskurs	34,70 €
Höchstkurs	34,85 €
Tiefstkurs	27,65 €

Auch langfristig weist die HAMBORNER Aktie eine erfreuliche Entwicklung auf: Vom Jahresbeginn 1997 bis zum Ende 2006 ist der Kurswert um 93% gestiegen.

## Die HAMBORNER Aktie

Entwicklung der HAMBORNER Aktie – Anfang 1997 bis Ende 2006 (Monatskurse)

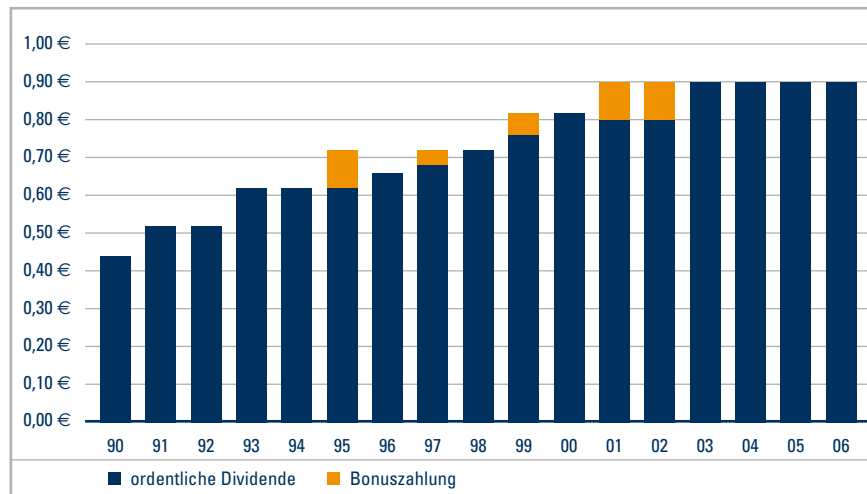


Dividendenvorschlag: 0,90 € je Aktie

Der Hauptversammlung am 5. Juni 2007 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2006 eine Dividende von 0,90 € je Stückaktie auszuschütten. Dies entspricht der Dividendenhöhe der Vorjahre. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2006 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,59%. Die Ausschüttungsquote beträgt 95,5% vom Jahresüberschuss der HAMBORNER AG nach HGB.

In den zurückliegenden Jahren konnte die Dividende bei der HAMBORNER AG kontinuierlich von 0,46 € auf 0,90 € pro Stückaktie gesteigert werden. Daneben erlaubte die Ertragslage der Gesellschaft in den vergangenen 12 Jahren insgesamt 5 Bonusausschüttungen, die zum Teil aus Sondererträgen gezahlt wurden.

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir auch zukünftig, eine hohe Ausschüttungsquote beizubehalten.

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2004	2005	2006
Gezeichnetes Kapital	Mio. Euro	19,4	19,4	19,4
Anzahl der Aktien	Tsd. Stück	7.590	7.590	7.590
Börsenkapitalisierung <sup>1)</sup>	Mio. Euro	175,3	228,5	263,4
Jahresschlusskurs <sup>2)</sup>		23,10	30,10	34,70
Höchstkurs <sup>2)</sup>		24,80	31,98	34,85
Tiefstkurs <sup>2)</sup>		20,90	22,55	27,65
Dividende je Aktie <sup>2)</sup>		0,90	0,90	0,90
Dividendensumme	Mio. Euro	6,83	6,83	6,83
Dividendenrendite <sup>1)</sup>	%	3,90	2,99	2,59
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>1), 3)</sup>		37,87	35,00	23,29

<sup>1)</sup> Basis: Jahresschlusskurs    <sup>2)</sup> Alle Angaben in Euro je Stammaktie    <sup>3)</sup> Basis: Konzernüberschuss nach IFRS







# Lagebericht

Allgemeine Rahmenbedingungen  
Wirtschaftsbericht  
Bericht über die Chancen und Risiken  
Nachtragsbericht  
Prognosebericht



### **Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Nach fünf Jahren faktischer Stagnation hat sich der Konjunkturrhimmel über Deutschland aufgehellt. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete einen realen Anstieg um 2,7%. Die deutsche Wirtschaft ist damit im vergangenen Jahr so stark gewachsen wie seit dem Boomjahr 2000 nicht mehr. Getragen wurde der Aufschwung maßgeblich von einer unerwartet kräftigen Belebung der Binnenwirtschaft. Vor allem verstärkte Anlagen- und Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen, eine wiedererwachte Bauwirtschaft sowie die spürbar höhere Nachfrage der privaten Konsumenten haben die Konjunktur angekurbelt. Daneben blieb der Export mit einem Zuwachs von rd. 14% auf weiterhin hohem Niveau. Der breite Aufschwung hat nun auch den Arbeitsmarkt erreicht. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote um 0,9%-Punkte. Zugleich nahm die Zahl der Erwerbstätigen um rd. 1% auf über 39 Mio. zu.

Für das laufende Jahr 2007 bestehen gute Aussichten für eine Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs der deutschen Wirtschaft. Das global unverändert günstige Umfeld und die exzellente Auftrags- und Ergebnislage vieler Unternehmen lassen eine robuste Investitionskonjunktur, eine nochmals steigende Exportquote sowie mehr Beschäftigung erwarten. Lediglich beim privaten Konsum bestehen Unsicherheiten, ob und in welchem Umfang die beschlossenen Steuer- und Abgabenerhöhungen die Nachfrage der Verbraucher dämpfen. Insgesamt zeigen sich die führenden Konjunkturforscher und großen Wirtschaftsverbände aber weiterhin optimistisch und haben ihre Wachstumsprognosen mehrheitlich auf knapp 2% angehoben.

### **Allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland**

Vor dem Hintergrund des anziehenden Wirtschaftswachstums haben die Immobilienmärkte in Deutschland im Geschäftsjahr 2006 die Talsohle durchschritten und befinden sich in einem spürbaren Aufschwung. Der Rückgang der Mieten ist zum Stillstand gekommen. An einigen Standorten profitieren Immobilienbesitzer bereits wieder von Mietsteigerungen. Auch die Leerstandsquoten zeigen erstmals nach Jahren wieder nach unten.

### **Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien**

Besonders deutlich spiegeln sich diese allgemeinen Markttrends in dem für HAMBÖRNER wichtigen Segment der einzelhandelsgenutzten Immobilien wider. Verbesserte Konjunkturaussichten und reale Umsatzsteigerungen motivierten im vergangenen Jahr viele national und europaweit agierende Filialunternehmen zu einer nochmals verstärkten Expansion. Begehrte waren vor allem kleinere und mittelgroße Ladenlokale in den frequenzstärksten Teilen der Fußgängerzonen deutscher Großstädte und Mittelzentren sowie in den innerstädtischen Einkaufszentren. Gesucht wurden aber auch attraktive und moderne Nahversorgungs- und Fachmarktzentren. Aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs sind Mietinteressenten zunehmend bereit, für Top-Objekte auch deutliche Aufschläge zu akzeptieren.

Lagebericht: Da das operative Geschäft des Konzerns im Wesentlichen aus dem der HAMBÖRNER AG besteht, wurde in diesem Lagebericht von der Erleichterungsoption des § 315 (3) HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBÖRNER AG zusammengefasst werden kann. Entsprechend werden der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der AG gemeinsam offengelegt. Falls Zahlenangaben kommentiert werden, die sich im Konzernabschluss von denen des Jahresabschlusses der AG unterscheiden, wird eindeutig darauf hingewiesen, auf welches Rechenwerk sich die jeweiligen Angaben beziehen.

Zu den Gewinnern zählten im vergangenen Jahr auch die Discounter, die mit ihrer expansiven Geschäftspolitik weitere Marktanteile eroberten.

Weniger erfreulich ist hingegen nach wie vor die Situation des in den b- und Nebenlagen beheimateten örtlichen Facheinzelhandels, den der Aufschwung bislang kaum erreicht hat. Auch von dem verfestigten Trend der Rückkehr von der grünen Wiese in die City konnten die traditionellen, oft inhabergeführten Fachgeschäfte in den schwächeren Lagen nur selten profitieren. Häufig sind sie dem Preisdruck des filialisierten Wettbewerbs nicht gewachsen und müssen aufgeben. Aufgrund der geringen Nachfrage ist selbst bei einer nachhaltig günstigen Konjunktur-entwicklung mit bleibenden Leerständen in diesen zweitklassigen Lagen zu rechnen.

#### Vermietungsmarkt für Büroflächen

Das nach oben zeigende Konjunkturbarometer hat sich auch auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien bemerkbar gemacht. Nach Jahren ständig steigender Leerstände und eines teilweise dramatischen Mietpreisverfalls nahmen die Vermietungsumsätze im vergangenen Geschäftsjahr an fast allen großen Bürostandorten im zweistelligen Prozentbereich zu. Überproportional hohe Vermietungszuwächse verzeichneten insbesondere die Metropolen München, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg sowie die Bundeshauptstadt Berlin. Lediglich Stuttgart büßte gegenüber dem Vorjahr ein. Ausschlaggebend für die höhere Nachfrage war vor allem die verbesserte wirtschaftliche Situation im Dienstleistungssektor, die sich unmittelbar auf die Zahl der Büroarbeitsplätze ausgewirkt hat. Daneben nutzten viele Unternehmen die noch günstige Mietpreissituation, um an besseren Standorten in modernere und effizientere Flächen umzuziehen. Insgesamt hat sich die Gesamtleerstandsquote an den wichtigsten deutschen Bürostandorten wieder leicht auf knapp 11% gesenkt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2007 erwarten wir eine weitere Belebung der deutschen Büromärkte. Wie bisher wird sich die Nachfrage vor allem auf erstklassige Flächen konzentrieren. Die Spitzenmieten, die bereits im vergangenen Jahr um mehr als 3% zulegen konnten, dürften deshalb weiter anziehen. Verhalten bleiben dagegen die Perspektiven für Eigentümer von veralteten, unsanierten Büroräumen. Selbst bei massiven Zugeständnissen beim Mietpreis wird es für sie immer schwieriger, neue Nutzer zu finden. Als Alternative zum Leerstand bleibt oft nur die Total-sanierung oder ein Abriss mit anschließendem Neubau.

#### Wohnungsmarkt

Der Vermietungsmarkt für Wohnimmobilien hat sich im Berichtsjahr sehr stabil gehalten. Im Süden Deutschlands sowie in einigen der großen Ballungszentren ist Wohnraum teilweise schon wieder knapp und Tendenzen eines Vermietermarktes werden erkennbar. Ursächlich hierfür ist vor allem der bundesweit dramatische Rückgang im Geschosswohnungsbau, der mit jetzt nur noch 60.000 fertig gestellten Einheiten praktisch zum Erliegen gekommen ist. Ansteigend ist dagegen der Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die zwischenzeitlich 3/4 aller Baugenehmigungen ausmachen. Mittelfristig ist auch bei Geschosswohnungen eine leichte Wiederbelebung der Bautätigkeit zu erwarten. Strukturschwache Regionen im Westen Deutschlands sowie der durch Abwanderung mit hohen Leerständen belastete Osten werden an dieser Entwicklung jedoch nur sehr eingeschränkt teilhaben.

### **Das HAMBORNER Immobilienportfolio**

Das HAMBORNER Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres 53 Bestandsimmobilien.

Die Objekte befinden sich ganz überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 34 verschiedenen Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 91.039 m<sup>2</sup>, wovon 75.919 m<sup>2</sup> gewerblich und 15.120 m<sup>2</sup> als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zum Anschaffungsjahr, zum Standort, zur Größe und zur Art der jeweiligen Nutzung aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

Weitere Informationen mit den jeweiligen Objektdaten sind auch im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) abrufbar.





## Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2006)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäude- nutzung	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen m <sup>2</sup>	sonstige Hinweise
1973	<b>Leverkusen</b> Heinrichstraße 9-23	Gew	5.988	3.324	-	
1974	<b>Duisburg/Dinslaken</b> diverse Wohnhäuser	W	5.971	-	2.689	
1976	<b>Solingen</b> Friedenstraße 61	G	27.344	7.797	-	Erbbaugrundstück
1977	<b>Delmenhorst</b> Lange Straße 7-9	G/B/W	1.921	2.245	327	
1979	<b>Düsseldorf</b> Wormser Weg 3	G/B	3.871	1.727	-	
1980	<b>Krefeld</b> Krützpoort 1	B	1.056	1.376	-	
1980	<b>Lüneburg</b> Hindenburgstraße 1a	G/B/W	2.132	1.847	100	
1981	<b>Köln</b> v.-Bodelschwingh-Straße 6	G	7.890	2.630	-	
1982	<b>Frankfurt</b> Cronstettenstraße 66	B	1.246	2.113	-	
1982	<b>St. Augustin</b> Einsteinstraße 26	Gew	8.610	2.417	-	
1982	<b>Krefeld</b> Emil-Schäfer-Straße 22-24	Gew	5.196	2.753	-	
1983	<b>Hanau</b> Römerstraße 9	G/B/W	1.283	1.863	431	
1983	<b>Düsseldorf</b> Corneliusstraße 68-70	G/B/W	1.550	1.490	183	200 PKW-Stellplätze Erbbaugrundstück
1983	<b>Wiesbaden</b> Kirchgasse 21	G/W	461	1.048	166	
1983	<b>Moers</b> Homberger Straße 41-41c	G/W	1.291	1.237	1.239	
1984	<b>Leverkusen</b> Kölner Straße 56-58	G/B/W	1.151	2.572	274	
1984	<b>Frankfurt</b> Steinweg 8	G/B	167	527	80	
1984	<b>Essen</b> Hofstraße 10-12	G/B	2.320	2.229	-	
1984	<b>Duisburg</b> Rathausstraße 18-20	G/B/W	4.204	1.985	324	
1985	<b>Solingen</b> Kirchstraße 14-16	G/W	1.119	1.643	1.411	
1986	<b>Frankfurt</b> Königsteiner Straße 73-75	G	4.496	1.922	-	
1987	<b>Oberhausen</b> Marktstraße 69	G/W	358	310	181	
1987	<b>Lüdenscheid</b> Wilhelmstraße 9	G	136	425	-	
1988	<b>Mönchengladbach</b> Bromberger Straße 11-15	W	955	-	1.196	
1988	<b>Dortmund</b> Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.541	92	
1988	<b>Wuppertal</b> Turmhof 6	G/B/W	403	1.113	160	
1989	<b>Duisburg</b> Fischerstraße 91	G/B/W	421	351	265	
1991	<b>Hamm</b> Weststraße 11	G/B/W	407	608	313	
1991	<b>Oberhausen</b> Marktstraße 116	G/B/W	461	805	560	



Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäude-nutzung	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen m <sup>2</sup>	sonstige Hinweise
1991	<b>Dortmund</b> Königswall 36	G/B/W	1.344	2.648	198	63 PKW-Stellplätze
1991	<b>Erfurt</b> Neuwerkstraße 2	G/B/W	579	1.723	567	
1992	<b>Hamm</b> Bahnhofstraße 19-21	G/B/W	1.619	372	438	52 PKW-Stellplätze
1992	<b>Erfurt</b> Marktstraße 2	G/B/W	495	865	478	
1992	<b>Erfurt</b> Marktstraße 7-9	G/B	365	545	-	
1994	<b>Osnabrück</b> Große Straße 61	G	687	1.721	-	
1995	<b>Bad Oeynhausen</b> Klosterstraße 11	G/W	348	315	366	
1995	<b>Oldenburg</b> Lange Straße 74	G/B/W	500	739	-	
1995	<b>Berlin</b> Schloßstraße 23	G/W	305	257	285	
1996	<b>Duisburg</b> Fischerstraße 93	G/W	421	160	280	
1996	<b>Hannover</b> Karmarschstraße 24	G/B	239	567	266	
1997	<b>Augsburg</b> Bahnhofstraße 2	G/W	680	1.655	223	
1998	<b>Frankfurt</b> Königsteiner Straße 69a	G	1.707	710	-	
1998	<b>Dinslaken</b> Neustraße 60-62 / Klosterstraße 8-10	G/W	633	620	612	
1999	<b>Kaiserslautern</b> Fackelstraße 12-14 Jägerstraße 15	G/W U	441 412	1.155 -	276 -	17 PKW-Stellplätze
1999	<b>Kassel</b> Quellhofstraße 22	G	5.000	1.992	-	
2000	<b>Gütersloh</b> Berliner Straße 29-31	G/W	633	963	325	Erbbaugrundstück
2001	<b>Hamburg</b> An der Alster 6	B	959	1.438	-	
2002	<b>Düren</b> Wirtelstraße 30	G/W	202	336	182	
2002	<b>Osnabrück</b> Große Straße 82-83	G	322	910	-	
2003	<b>Leverkusen</b> Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	317	335	
2004	<b>Oldenburg</b> Achterstraße 47/48	G	391	847	-	
2006	<b>Krefeld</b> Hochstraße 123-131	G	1.164	3.457	-	
2006	<b>Minden</b> Bäckerstraße 8-10	G/W	982	709	298	
	<b>Gesamt</b>		<b>115.319</b>	<b>75.919</b>	<b>15.120</b>	

B Büroflächen, Arztpraxen  
 G Geschäftsflächen (Einzelhandel, SB-Märkte, Warenhäuser, Gastronomie)  
 Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen

L Lagerflächen  
 W Wohnflächen  
 U unbebaute Reserveflächen

### **Geschäftsentwicklung 2006 im Segment Immobilien**

#### **Wertentwicklung des Portfolios**

Die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis gelisteten Immobilien einschließlich der „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ nach IFRS 5 beliefen sich Ende 2006 auf insgesamt 169,1 Mio. €. In der Konzernbilanz wurde von dem Wahlrecht nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) Gebrauch gemacht und die Bestandsobjekte mit den nach IAS 16 ermittelten fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2006 beträgt der Bilanzansatz 108,8 Mio. €. Die „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ zeigen wir mit 11,6 Mio. € unter den kurzfristigen Vermögenswerten.

Auch zum Ende des Jahres 2006 haben wir unseren Immobilienbestand wieder einer aktuellen Einzelbewertung unterzogen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow (DCF) Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren – 2007 bis 2016 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurde der Mietertrag jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungs- und Personalaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit noch langfristigen Vertragslaufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexklauseln berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraums endeten, wurden Mietprognosen erstellt. Aufgrund der teilweise verbesserten allgemeinen Marktbedingungen wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen in Ansatz gebracht. Überwiegend sind wir von gleich bleibenden Mietansätzen ausgegangen. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 5% bis 7% und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Trotz vorsichtiger Annahmen bei unseren Mietertragsprognosen hat die vorstehend erläuterte DCF-Rechnung zum Bilanzstichtag einen gegenüber dem Vorjahr um 8,5 Mio. € auf rd. 186 Mio. € gestiegenen Gesamtmarktwert unseres Portfolios ergeben. Die Werterhöhung resultiert etwa zur Hälfte aus einer inneren Wertsteigerung der Immobilien infolge der Veränderung der Mietertragsprognosen und zur anderen Hälfte aus dem Saldo der in 2006 getätigten Objektverkäufe und Neuinvestitionen. Aufgrund der durchgeführten DCF-Berechnungen hat sich bei keinem unserer Bestandsobjekte außerplanmäßiger Abwertungsbedarf ergeben.

### Die Lage auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland

Das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien ist ungebrochen. Nach Einschätzung von Marktbeobachtern wurden im vergangenen Jahr deutsche Gewerbeimmobilien im Wert von rd. 50 Mrd. € gehandelt und damit das hohe Transaktionsvolumen des Vorjahres mehr als verdoppelt. Dominiert wird die extrem hohe Nachfrage auch weiterhin von ausländischen Kapitalanlegern, auf die derzeit mehr als 2/3 aller Käufe entfallen. Vor allem Einzelhandelsimmobilien, Hotels und zunehmend Büroimmobilien stehen in der Käufergunst ganz oben. Wie bereits in 2005 entfiel ein Großteil der Transaktionen des Berichtsjahres auf den Verkauf großer Portfolios. Allein die 10 größten Paketverkäufe summierten sich auf ein Gesamtvolumen von rd. 14 Mrd. €.

Aufgrund der anhaltend stürmischen Nachfrage bewegen sich die Kaufpreisfaktoren in allen Segmenten des Immobilienmarkts nach oben und liegen jetzt teilweise um 1-2 Jahresmieten über dem Ausgangswert zu Beginn 2005. Da der Preisauftrieb zugleich die erzielbaren Renditen drückt und denen anderer europäischer Länder angleicht, ist zu erwarten, dass die aktuelle Investmentwelle allmählich wieder abnimmt und die Kaufpreisentwicklung sich beruhigt.

### Zwei erfolgreiche Neuinvestitionen bei HAMBORNER

Bei den geschilderten Marktbedingungen war die Zahl der uns zum Kauf angebotenen Immobilien im Geschäftsjahr 2006 sehr begrenzt. Dies gilt insbesondere für die von uns bevorzugt gesuchten Einzelhandelsimmobilien in den hochfrequentierten Innenstadtlagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte. Aber auch moderne Bürohäuser oder Logistikcenter, die aufgrund ihres Standortes, ihrer bautechnischen Ausstattung und der Lage Aussichten auf nachhaltige Mieterträge und Wertzuwachs versprochen, wurden uns nur in geringer Zahl offeriert. Bei einigen uns interessant erscheinenden Objekten wurden wir bei unseren Ankaufsbemühungen – wie bereits im Vorjahr – durch deutlich höhere Kaufpreisgebote ausländischer Investoren verdrängt. Unverändert waren wir in diesen Fällen nicht bereit, uns überhöht erscheinende Kaufpreise zu akzeptieren.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns im laufenden Geschäftsjahr 2006 auf die beiden nachfolgenden Neuinvestitionen beschränkt:

Bei dem ersten Objekt handelt es sich um ein ausschließlich gewerblich genutztes Geschäftshaus am Standort Krefeld, Hochstraße 123-131. Die Immobilie befindet sich auf einem 1.164 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 1 a-Lage der Hauptfußgängerzone und verfügt über Nutzflächen in Größe von rd. 3.450 m<sup>2</sup>. Das gesamte Objekt ist noch langfristig an einen bundesweit tätigen Einzelhandelskonzern vermietet, der dort neben einer Parfümerie ein großflächiges Geschäft für gehobene Herrenmode betreibt.



Geschäftshaus Krefeld,  
Hochstraße 123-131



Geschäftshaus Minden,  
Bäckerstraße 8-10

Die zweite Neuinvestition des Berichtsjahres haben wir am Standort Minden, Bäckerstraße 8-10 getätigt. Erworben wurde ein ebenfalls im besten Teil der Fußgängerzone gelegenes Geschäfts- und Wohnhaus mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die beiden 315 m<sup>2</sup> und 265 m<sup>2</sup> großen Ladenlokale im Erdgeschoss werden von zwei überregional tätigen Textilfilialunternehmen genutzt und sind noch mittel- bzw. langfristig vermietet. Zudem verfügt das Objekt in den Obergeschossen über 5 Wohneinheiten, die ebenfalls voll vermietet sind. Die Grundstücksgröße beträgt 982 m<sup>2</sup>.

Die beiden Ende 2006 auf unsere Gesellschaft übergegangenen Objekte erbringen derzeit Mieterträge in Höhe von insgesamt rd. 823 T€ p.a. Die Anschaffungskosten, einschließlich Kaufnebenkosten, belaufen sich zusammen auf rd. 12,7 Mio. € und wurden – zur Erhaltung von Liquiditätsreserven für beabsichtigte weitere Neuinvestitionen im laufenden Jahr 2007 – hälftig aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme langfristiger Bankdarlehen finanziert.

Neben den erläuterten Neuinvestitionen wurden im Berichtsjahr noch einige kleinere Nachinvestitionen in verschiedenen Bestandsobjekten in einem Umfang von rd. 0,7 Mio. € durchgeführt. Hiervon entfällt der überwiegende Anteil auf den Neubau eines 220 m<sup>2</sup> großen Sozial- und Personaltraktes für unseren großflächigen SB-Markt in Solingen. Einschließlich der Nachinvestitionen betrug das Investitionsvolumen im Berichtsjahr 13,4 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr deutlich.

#### Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Die aktuell hohe Nachfrage auf dem Investmentmarkt haben wir andererseits genutzt, um Wertschöpfungspotenziale zu heben oder uns von einigen Bestandsobjekten zu trennen, für die wir nur eingeschränkte Perspektiven – auch hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit – gesehen haben.

Wie schon im vergangenen Geschäftsbericht erläutert, wurden bereits in der 2. Jahreshälfte 2005 Verträge über den Verkauf von zwei Gewerbeobjekten in Kassel und Mülheim sowie ein älteres Wohnhaus in Dinslaken-Hiesfeld beurkundet. Vereinbarungsgemäß sind diese 3 Objekte unmittelbar Anfang 2006 – also im Berichtsjahr – auf die neuen Eigentümer übergegangen.

Ferner haben wir in der 2. Jahreshälfte 2006 unsere 1986 erworbene rd. 12.500 m<sup>2</sup> große Lagerhalle in Ratingen zu günstigen Konditionen an einen angelsächsischen Investor veräußert. Mit diesem Verkauf ist es zugleich gelungen, unseren mit Abstand größten Einzel leerstand zu beseitigen. Das Objekt war nach 20-jähriger Mietvertragsdauer im Februar 2006 mietfrei geworden und konnte nur teilweise nachvermietet werden. Wegen der bestehenden Leerstandsrisiken wurde dem Erwerber eine auf 24 Monate befristete Mietgarantie eingeräumt und hierfür im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von rd. 0,7 Mio. € gebildet.

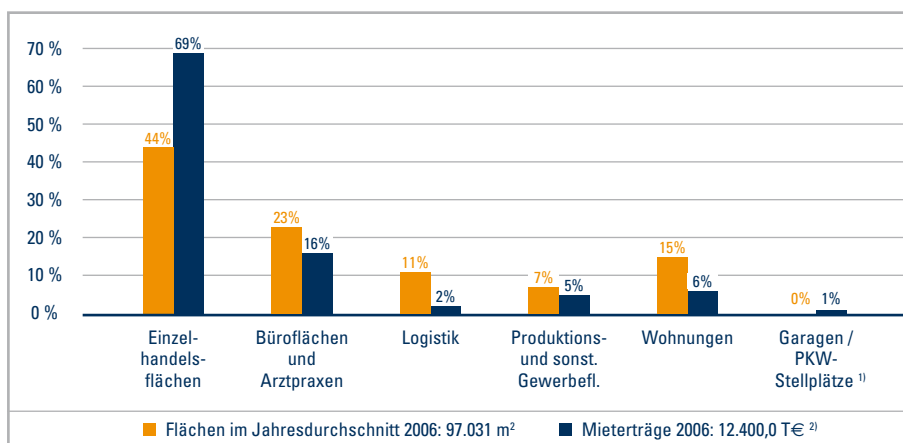
Insgesamt sind im Berichtsjahr aus den vorgenannten Verkäufen im Konzern Buchgewinne in Höhe von rd. 4,4 Mio. € realisiert worden. Im handelsrechtlichen Einzelabschluss der HAMBORNER AG haben die Verkäufe in 2006 zu Buchgewinnen von insgesamt 8,5 Mio. € geführt, die durch Einstellung in die Rücklage gemäß § 6 b EStG und die Bildung einer Rückstellung für die Mietgarantie neutralisiert wurden.

Darüber hinaus haben wir gegen Ende des Berichtsjahres die geschilderten Marktverhältnisse genutzt und ein Paket von acht Bestandsimmobilien an einen ausländischen Investor verkauft. Bei den Objekten handelt es sich ganz überwiegend um ältere Geschäftshäuser in b- oder Nebenlagen, die sich im Durchschnitt schon seit mehr als 20 Jahren im Eigentum unserer Gesellschaft befinden. Gemäß den Regelungen im Kaufvertrag werden sechs der acht Objekte voraussichtlich Mitte März 2007 auf den Erwerber übergehen. Bei den beiden übrigen Objekten ist der Eintritt der Vollzugsvoraussetzungen erst später – voraussichtlich im April 2007 – zu erwarten. Insgesamt wird der vorgenannte Paketverkauf zu einem deutlichen Ergebnisbeitrag führen, der aber erst den kommenden Konzernabschluss 2007 beeinflussen wird.

#### Das Portfolio nach Nutzungsarten

Den größten Teil unseres Mietaufkommens erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in der Vergangenheit als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliederte sich das Portfolio in 2006 wie folgt:



<sup>1)</sup> Die 397 Garagen / PKW-Stellplätze sind nicht in Quadratmetern vermessen, somit hier nicht in der Gesamtfläche enthalten.

<sup>2)</sup> Die Differenz zu den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Miet- und Pächterträgen von 12.597,0 T€ besteht im Wesentlichen aus sonstigen Miet- und Pächterträgen, z.B. aus landwirtschaftlichen Verpachtungen, Gestattungen etc.

Aufgrund der unterjährigen Zu- und Verkäufe von Objekten im Geschäftsjahr 2006, insbesondere dem Verkauf der Logistikimmobilie Ratingen in der zweiten Jahreshälfte, wurden die Flächen im gewichteten Jahresdurchschnitt ermittelt.

### Entwicklung der Miet- und Pächterträge

Obwohl es uns aufgrund der allgemein verbesserten Marktsituation gelungen ist, in einigen Fällen bei anstehenden Neuvermietungen schon wieder Mieterhöhungen durchzusetzen, haben sich unsere Miet- und Pächterträge im Berichtsjahr um 1,07 Mio. € auf rd. 12,6 Mio. € reduziert. Der Rückgang beruht in einem Umfang von rd. 0,7 Mio. € auf dem Abgang der in 2005 und 2006 veräußerten Bestandsobjekte in Kassel, Mülheim, Dinslaken und Ratingen. Die übrigen Mietmindereinnahmen sind leerstandsbedingt und entfallen ganz überwiegend auf die Anfang November veräußerte großflächige Lagerhalle in Ratingen sowie auf einen teilweise umbaubedingten Leerstand in unserem Hamburger Bürohaus, An der Alster 6. Trotz einiger kleinerer Insolvenzen innerhalb unserer Mieterschaft blieben die Forderungsausfälle im Berichtsjahr mit rd. 17 T€ wiederum auf niedrigem Niveau.

Im Wesentlichen durch den vorgenannten Leerstand in Ratingen hat sich die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2006 auf rd. 4,3% (Vorjahr: 1,4%) deutlich erhöht. Nach Verkauf der Lagerhalle im Oktober 2006 und nach Neuvermietung einiger bislang mietfreier Flächen beträgt der aktuelle Leerstand nur noch 2,2% und umfasst neben einigen Wohnungen und Pkw-Stellplätzen insgesamt rd. 2.500 m<sup>2</sup> Büroflächen an verschiedenen Standorten.

### Ausblick auf die Mietertragsentwicklung im Geschäftsjahr 2007

Im Geschäftsjahr 2007 erwarten wir eine stabile Entwicklung unserer Miet- und Pächterträge. Bis auf ganz wenige Ausnahmen konnten bereits frühzeitig für alle in 2007 endenden Verträge Anschlussvermietungen – teilweise auch zu verbesserten Konditionen – sichergestellt werden. Durch die Nachvermietung von 2 weiteren bislang leer stehenden Büroflächen und einiger Wohnungen wird sich der Leerstand zu Beginn des 2. Quartals 2007 voraussichtlich auf weniger als 2% vermindern und damit in etwa wieder das Niveau der vergangenen 10 Jahre erreichen. Andererseits führt der in Kürze zum Vollzug anstehende Paketverkauf von 8 Bestandsobjekten zu einer Mieteinbuße von rd. 1,3 Mio. €, die bislang nur teilweise (0,8 Mio. €) durch die getätigten Neuinvestitionen des Berichtsjahres in Krefeld und Minden kompensiert wird. Da wir beabsichtigen, unser Investitionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr nochmals deutlich zu erhöhen, erwarten wir per Saldo einen Wiederanstieg der Miet- und Pächterträge über den Vorjahreswert hinaus.

### Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Pflege sind für uns Grundvoraussetzungen, um die dauerhafte Vermietbarkeit und die nachhaltige Werterhaltung unseres Immobilienbestandes sicherzustellen. Deshalb werden alle Einzelobjekte regelmäßig durch unsere bautechnische Abteilung überprüft und im Bedarfsfall die zur Substanzerhaltung notwendigen Maßnahmen zeitnah veranlasst. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen sowie durch gelegentliche Generalüberholung einzelner Objekte die Qualität und Attraktivität unserer Bestandsobjekte weiter zu steigern.



---

Im Berichtsjahr wurden wiederum weit mehr als 100 bautechnische Einzelmaßnahmen innerhalb unseres Immobilienbestandes durchgeführt. Dabei standen größere Bau- und Modernisierungsarbeiten mehrfach im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Die verbesserte Ausstattung und eine bedarfsgerechte Anpassung der jeweiligen Mietflächen an die Bedürfnisse der neuen Nutzer haben dazu beigetragen, in vielen Fällen eine zeitnahe Anschlussvermietung sicherzustellen. Zur Substanzerhaltung wurden daneben im Berichtsjahr verschiedene Fenster-, Fassaden- und Dacherneuerungen sowie Modernisierungsarbeiten an Lüftungs-, Heizungs- und Aufzugsanlagen durchgeführt. Zudem haben wir in 2006 eine seit mehreren Jahren leer stehende Büroetage in Erfurt in 4 Wohneinheiten umgewandelt. Alle Wohnungen konnten unmittelbar nach Fertigstellung vermietet werden.

Der im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ausgewiesene Instandhaltungsaufwand lag mit rd. 1,1 Mio. € um rd. 280 T€ unter Vorjahreshöhe (1,34 Mio. €). Ausgewirkt hat sich hier, dass drei in 2006 durchgeführte Baumaßnahmen in einem Umfang von 386 T€ entsprechend den steuerlichen Vorschriften zu aktivieren waren. Der im handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER AG für das Geschäftsjahr 2006 ausgewiesene Instandhaltungsaufwand von 1,22 Mio. € hat sich aus dem gleichen Grund gemindert. Wie bereits im Vorjahr wurden handelsrechtlich wiederum zweckgebundene Rückstellungen für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen, die witterungsbedingt in das 1. Quartal 2007 verschoben werden mussten, gebildet.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir einen Instandhaltungsaufwand in Höhe von rd. 1,5 Mio. €. Die größte bislang geplante Einzelmaßnahme entfällt auf unser Hamburger Bürohaus, An der Alster 6. Nach Umbau und erfolgreicher Neuvermietung der beiden obersten Etagen in 2006, beabsichtigen wir nun die drei übrigen Stockwerke kernzusaniern und zeitgleich die Außenfassaden zu erneuern und den Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzupassen. In Hamburg haben wir zudem Ende 2006 einen hinteren bislang unbebauten Grundstücksteil in Größe von 558 m<sup>2</sup> an einen Bauträger veräußert. Der Erwerber errichtet derzeit im Rahmen der Nachbarbebauung eine großflächige Tiefgarage, in der uns nach Fertigstellung 17 Pkw-Stellplätze dauerhaft zur Verfügung stehen. Da die Tiefgarage mit einem separaten Zugang zu unserer Immobilie ausgestattet wird, dürfte die dadurch erreichte Attraktivitätsverbesserung die langfristige Vermietbarkeit des Objektes weiter steigern.

### Erläuterungen zum Grundstücksbestand

Zum Jahresende 2006 verfügte der Konzern insgesamt über einen Grundstücksbestand von 4.656.706 m<sup>2</sup>. Ganz überwiegend handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen oder Forstgrundstücke, die während unserer damaligen Bergbauzeit erworben wurden. Der heute noch verbliebene Bestand dieses Altbesitzes befindet sich auf dem Gebiet der Kommunen Dinslaken, Hünxe und Duisburg. Lediglich 90.617 m<sup>2</sup> oder 1,9% des Gesamtbestandes entfallen auf mit Geschäftshäusern oder Wohn- und Gewerbegebäuden bebaute innerstädtische Grundstücke, die nach Abgabe des Bergbaus Ende der 60er Jahre neu erworben wurden. Nähere Informationen zu diesen Grundstücken enthält das Bestandsverzeichnis.

Nach Nutzungsarten gliedert sich der Grundstücksbestand zum 31. Dezember 2006 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2006 (in m <sup>2</sup> )	31.12.2005 (in m <sup>2</sup> )
Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden	82.499	101.670
Grundstücke mit Wohngebäuden	8.118	10.918
unbebaute Wohnbaugrundstücke <sup>1)</sup>	4.600	5.700
unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke <sup>1)</sup>	6.000	6.000
Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft <sup>2)</sup>	4.555.489	4.558.870
<b>Gesamt</b>	<b>4.656.706</b>	<b>4.683.158</b>

<sup>1)</sup> durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

<sup>2)</sup> einschl. Resthöfe und Katstellen sowie sonstige Grün- und Freiflächen

Bei den vorstehend erläuterten Flächen handelt es sich nahezu ausschließlich um Grundbesitz der HAMBORNER AG. Lediglich 32.051 m<sup>2</sup> Grünflächen befanden sich am Bilanzstichtag noch im Eigentum der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH.

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen in Gesamtgröße von 4,55 Mio. m<sup>2</sup> liegen größtenteils im peripheren Außenbereich. Insoweit bestehen auch langfristig nur vereinzelt Perspektiven für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Bilanziell wurde der unbebaute Altbesitz sowohl im IFRS-Konzernabschluss als auch im handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER AG wiederum mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten (durchschnittlich mit rd. 0,48 €/m<sup>2</sup>) bewertet.

### Grundstücksverkäufe 2006

Im Geschäftsjahr 2006 hat der Konzern aus seinem unbebauten Altbesitz Grundstücksflächen in Größe von insgesamt 4.481 m<sup>2</sup> abgegeben und hierbei Erlöse von rd. 386 T€ vereinnahmt. Neben einer kleinen Gartenlandparzelle betreffen die Verkäufe ein 2.350 m<sup>2</sup> großes Wohnbaugrundstück der HAMBORNER AG in Dinslaken sowie eine rd. 2.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche der Tochter-GmbH in Duisburg, die nach Änderung des Flächennutzungsplans in 2006 bebaubar geworden ist. Zudem ist uns im April 2006 aus einem weit zurückliegenden Grünflächenverkauf durch das Greifen einer „Planungsänderungsklausel“ ein Sonderertrag in Höhe von 280 T€ zugeflossen. In dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss haben sich die aus den Grundstücksverkäufen und der Planungsänderungsklausel resultierenden Gewinne in Höhe von 647 T€ ergebnissteigernd ausgewirkt. Der im handelsrechtlichen Einzelabschluss der HAMBORNER AG aus Grundstücksveräußerungen entstandene Gewinn wurde wiederum gemäß § 6 b EStG neutralisiert.

### Ausblick auf Grundstücksverkäufe in 2007

Für das Geschäftsjahr 2007 zeichnen sich bislang Verkäufe aus dem Altbesitz in einem Umfang von rd. 0,5 Mio. € – also in etwa auf dem Niveau des Berichtsjahres – ab. Neben der Veräußerung einer rd. 2.850 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche in Dinslaken, für die bereits mehrere Erwerbsinteressenten vorhanden sind, steht seit kurzem auch eine rd. 100 Jahre alte Katstelle zum Verkauf. Nach mehr als 30 Jahren ist dieses im peripheren Außenbereich in Hünxe gelegene Objekt nach dem Tod des Pächters mietfrei und damit verkaufsfähig geworden.

**Geschäftsentwicklung 2006 im Segment Finanzanlagen**

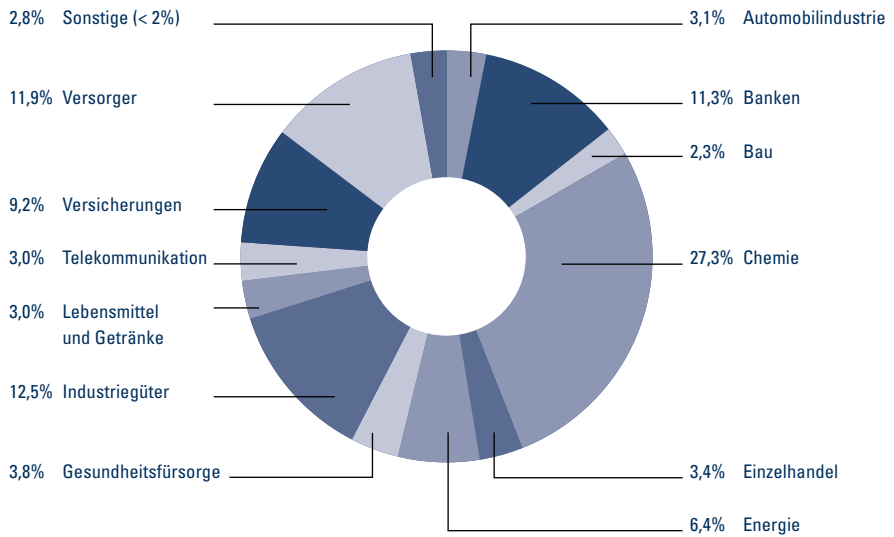
Unsere Finanzanlagen umfassen im Wesentlichen einen umfangreichen Wertpapierbestand. Neben einem kleineren direkt gehaltenen Aktienposten – der nach Ende des Berichtsjahres veräußert wurde – beinhaltet dieser sämtliche Anteile an dem 1990 gegründeten Aktien-Spezialfonds „Südinvest 107“. Die Verwaltung des Fonds liegt bei der Pioneer Investments Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, einer Tochter der Bankengruppe UniCredit. Die Anlageentscheidungen im Fonds werden maßgeblich durch HAMBORNER gefällt.

Zur Risikostreuung wurde auf einen breiten Branchenmix der im Fonds gehaltenen Werte geachtet. Schwerpunkte lagen Ende 2006 wiederum in den Bereichen Chemie, Industriegüter, Versorger, Banken und Versicherungen.

Branchenschwerpunkte im Fonds:

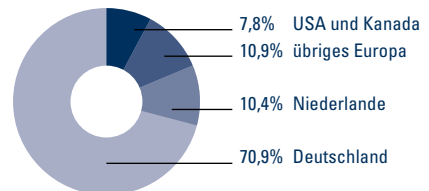
- Chemie
- Industriegüter
- Versorger

Aktuelle Zusammensetzung der Wertpapiere des Fonds nach Branchen



Im Fondsvermögen werden überwiegend im DAX oder MDAX gelistete Standardwerte großer und mittlerer deutscher Unternehmen gehalten. Bei den rd. 30% ausländischen Aktien im Fonds haben wir uns überwiegend in den Niederlanden, Frankreich und den USA engagiert.

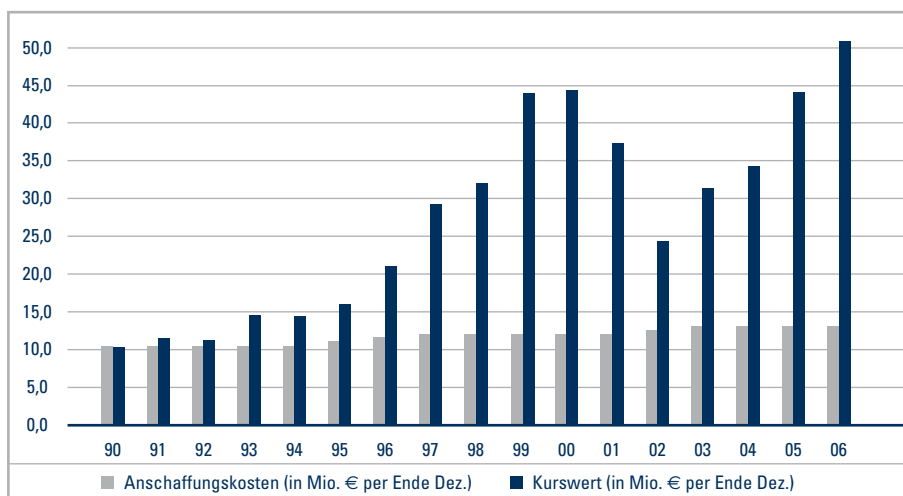
Anlageschwerpunkte nach Ländern



### Wert- und Ertragsentwicklung der Wertpapieranlagen 2006

Der deutsche Aktienmarkt, aber auch nahezu alle übrigen bedeutenden internationalen Börsenindices verzeichneten im Berichtsjahr Zugewinne. Diese günstige Entwicklung hat sich auch auf unseren Wertpapierbestand kurssteigernd ausgewirkt. Zum Jahresende betrug der Wert unseres Fondsvermögens – einschließlich der im Fonds gehaltenen Barreserven in Höhe von 2,5 Mio. € – sowie der Wert des direkt gehaltenen Aktienpostens insgesamt rd. 53,5 Mio. € und lag damit um rd. 8,1 Mio. € oder 17,8% über dem Vorjahreswert. Der handelsrechtliche Bilanzansatz beträgt unverändert 13,8 Mio. €.

Entwicklung unseres Aktienspezialfonds „Südinvest 107“

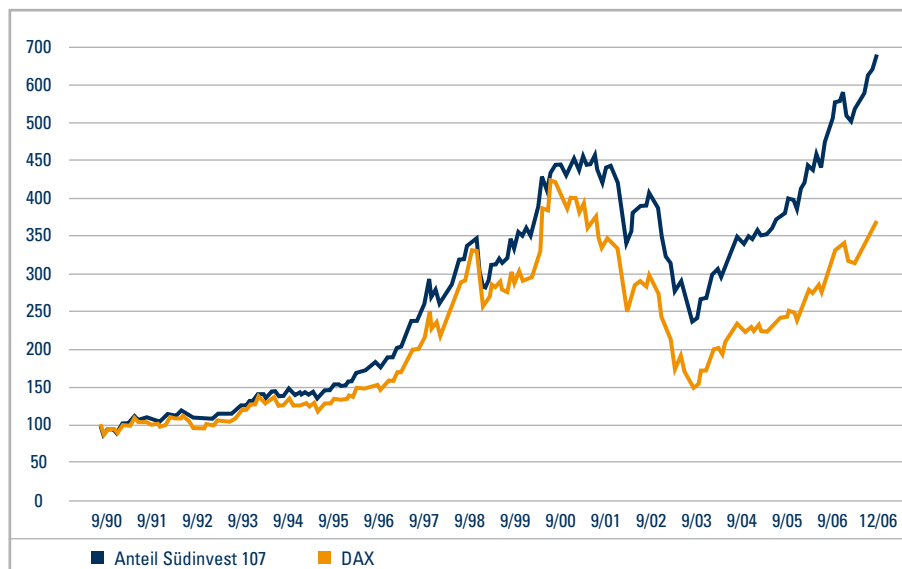


Das vergleichsweise hohe Kursniveau wurde im vergangenen Jahr wiederum zu einigen Umschichtungen innerhalb des Fonds genutzt. Per Saldo konnten hierbei Veräußerungsgewinne in Höhe von rd. 3,2 Mio. € (Vorjahr: 437 T€) realisiert werden, die sich im Konzernergebnis nach IFRS ergebniswirksam niederschlagen, während sie in der handelsrechtlichen Gewinnermittlung ohne Auswirkung blieben. Wie schon in der Vergangenheit wurden bei der Wiederanlage solide Standardwerte mit einer vernünftigen Dividendenrendite bevorzugt.

Neben der erfreulichen Kursentwicklung haben sich auch die aus unseren Wertpapieranlagen ergebniswirksam vereinnahmten Dividenden- und Zinserträge nochmals verbessert. Sie nahmen im Geschäftsjahr 2006 um 337 T€ auf 1.376 T€ zu. Ausgewirkt hat sich hier vor allem die gute Ergebnissituation vieler deutscher, aber auch einiger internationaler Großunternehmen, die oftmals zu einer erhöhten Ausschüttung geführt hat.

Mit unserem Aktienspezialfonds konnten wir in 2006 einschließlich der Dividenden- und Zinserträge sowie der Kursentwicklung eine Performance von 21,6% erzielen und damit praktisch den DAX erreichen, der im gleichen Zeitraum um 22,0% zulegte. In den vergangenen Jahren konnte die Performance des DAX mehrfach übertroffen werden. Seit Auflage des Fonds im September 1990 beträgt die durchschnittliche Performance 12,65% pro Jahr (nach BVI).

Entwicklung eines Anteils des Aktienspezialfonds Südinvest 107 im Vergleich zum DAX (Renditeberechnung nach BVI) (indexiert auf die Auflegung des Fonds Anfang September 1990)



#### Ergänzende Informationen zu den Bilanzansätzen der Wertpapieranlagen nach HGB und IFRS

An dieser Stelle weisen wir auf einen wesentlichen Unterschied zwischen der handelsrechtlichen Bilanzierung im Jahresabschluss der HAMBORNER AG und der Bilanzierung nach IFRS im Konzern hin:

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER AG werden die Anteilscheine an unserem Wertpapierfonds sowie eine kleinere Direktanlage mit den ursprünglichen Anschaffungskosten in Höhe von 13,8 Mio. € bilanziert. Nicht realisierte Kursgewinne und -verluste schlagen sich in der Handelsbilanz nicht unmittelbar nieder. Auch realisierte Kursgewinne wirken sich in der Handelsbilanz nicht aus, wenn sie im Fonds thesauriert werden. Eine Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert kommt handelsrechtlich nur dann in Betracht, wenn der Wert des gesamten Aktienportfolios dauerhaft unter die ursprünglichen Anschaffungskosten fällt.

Im Konzernabschluss nach IFRS sind dagegen die einzelnen Wertpapiere mit ihren jeweiligen Kurswerten am Bilanzstichtag auszuweisen. Fällt der Kurs eines Wertpapiers unter die Anschaffungskosten, ist dem durch eine ergebniswirksame Abschreibung Rechnung zu tragen. Verlustaufholungen und nicht realisierte Kurssteigerungen über die Anschaffungskosten hinaus werden dagegen erfolgsneutral über das Eigenkapital dargestellt. Realisierte Kursgewinne wirken sich unmittelbar im IFRS-Konzernabschluss aus, auch wenn sie im Fonds thesauriert werden. Insofern führen Kursschwankungen im IFRS-Abschluss zu einem volatileren Ergebnisausweis als in der handelsrechtlichen Bilanzierung.



### Ergebnisentwicklung der Beteiligungen

Neben den Wertpapieranlagen umfassen unsere finanziellen Vermögenswerte noch eine 14,1%ige Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken, einen Anteil von 0,7% an der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, sowie einem Anteil von 1% an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH, Mülheim/Ruhr. Die Erträge aus diesen Beteiligungen sind im Berichtsjahr mit 412,5 T€ (Vorjahr: 411,8 T€) nahezu unverändert geblieben und beruhen ganz überwiegend auf der Gewinnausschüttung der Wohnbau Dinslaken GmbH.

### Personalbestand

Für unsere Kunden und Geschäftspartner prägen unsere Mitarbeiter das Bild der Gesellschaft. Mit großem persönlichen Engagement und hoher Verantwortungsbereitschaft haben sie in ihren jeweiligen Aufgabenfeldern auch im Geschäftsjahr 2006 ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen.

Der Konzern beschäftigte – einschließlich der beiden Vorstandsmitglieder – im Jahresdurchschnitt 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der Beschäftigten könnte sich in 2007 aufgrund der beabsichtigten Erweiterung des Bestandsportfolios leicht erhöhen.

### Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

HAMBORNER blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Im Konzern hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr um 5,3 Mio. € auf rd. 13,8 Mio. € deutlich verbessert. Mit rd. 11,3 Mio. € lag auch der Konzernüberschuss um rd. 74% über dem Niveau des Vorjahres. Infolge einiger Objektverkäufe und der getätigten Neuinvestitionen hat sich die Qualität und der Wert unseres Immobilienportfolios erhöht. Auch unsere Wertpapieranlagen haben durch kräftige Kursgewinne zu der Steigerung des Reinvermögens des Konzerns um rd. 9,3 Mio. € beigetragen. Unverändert verfügt der Konzern über eine äußerst solide Finanzstruktur und eine hohe Eigenkapitalquote von über 76%. Für die Zukunft erwarten wir eine weiterhin positive Entwicklung des Konzerns.

### Vorschlag zur Gewinnverwendung

Grundlage der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn der HAMBORNER AG. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 7.154.159,09 €. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr ergibt sich somit ein Bilanzgewinn in Höhe von 7.942.876,82 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der HAMBORNER AG am 5. Juni 2007 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2006 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,90 € auf jede Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Gewinn von 1.111.876,82 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

#### Unsere leitenden Mitarbeiter:



**Harald Polke**  
(Leitung Finanz- /  
Rechnungswesen  
und Controlling)

**Sabine Schreiter**  
(Stv. Leitung Finanz- /  
Rechnungswesen  
und Controlling)



**Michael Weiß**  
(Leitung Immobilien  
und Liegenschaften)

**Oliver Koock**  
(Leitung Instandhaltung  
und Technik)

**Verantwortungsvoller Umgang mit Risiken****Grundsätze unserer Risikopolitik**

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen Wertpapierbestand ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik danach ausgerichtet, dass Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein gemieden werden. Insoweit haben wir uns an hochspekulativen Börsen- oder Bauträgermaßnahmen nicht beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

**Risikomanagement**

Um die Risikobelastungen begrenzt zu halten, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) festgelegten Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung – auch durch den Wirtschaftsprüfer – und wird bei sich ändernden Rahmenbedingungen entsprechend angepasst bzw. erweitert.

Das Risikomanagementsystem der HAMBORNER AG ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie hinsichtlich des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem wurden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Ein umfassendes Berichtswesen stellt zudem sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist.

**Chancen- und Risikosituation und Einzelrisiken**

Nachfolgend beschreiben wir Chancen und Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

**Chancen und Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung**

Der HAMBORNER Konzern wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Für das Jahr 2007 erwarten wir eine Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs der deutschen Wirtschaft. Der prognostizierte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von rd. 2% dürfte den Arbeitsmarkt weiter entlasten und die Verbrauchernachfrage stärken. Vor dem Hintergrund eines verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeldes bestehen gute Perspektiven für eine weitere Erholung der deutschen Immobilienmärkte.

### Chancen und Risiken des Marktes im Segment Immobilien

Bereits 2006 hat sich die Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen spürbar erhöht. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine Fortsetzung dieses positiven Trends. Zugleich ist mit einem Rückgang der Leerstände und einem – wenn auch nur leichten – Wiederanstiegen der Mieten zu rechnen. Entgegen diesem allgemeinen Markttrend bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern, Mietausfallrisiken zu minimieren. Am Ende des Geschäftsjahres waren 53% unseres gewerblichen Mietaufkommens durch Restlaufzeiten zwischen 3 und 10 Jahren und 21% mit einer Vertragsrestdauer von 10-15 Jahren abgesichert.

### Allgemeine Vermietungsrisiken

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestandes auf zurzeit 34 Standorte versuchen wir, negative lokale Sondereinflüsse, wie sie z.B. durch den Neubau überdimensionierter Shopping-Center entstehen könnten, zu minimieren. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien bei Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf beabsichtigte Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungsmaßnahmen zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen in den vergangenen 15 Jahren einen Vermietungsstand von durchschnittlich über 98% zu erzielen. Im Geschäftsjahr 2006 hat sich die Leerstandsquote durch das Auslaufen einiger größerer Mietverträge erstmalig auf 4,3% erhöht. Etwa die Hälfte dieses Leerstands entfiel auf unsere Logistikimmobilie in Ratingen. Nach Verkauf der Lagerhalle im 4. Quartal 2006 hat sich unser Gesamtleerstand wieder auf rd. 2,2% vermindert. Da bereits jetzt für nahezu alle in 2007 auslaufenden Verträge zeitnah Anschlussvermietungen oder Neuvermietungen sichergestellt werden konnten und darüber hinaus einige bisherige Leerstandsflächen beseitigt wurden, erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wieder einen Rückgang der Gesamtleerstandsquote auf weniger als 2%. Das größte aktuell verbliebene Einzelrisiko ist umbaubedingt und liegt derzeit in unserem Hamburger Bürohaus, An der Alster 6. Erst nach Abschluss der grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen im Inneren und Äußeren des Objekts Ende 2007 ist mit einer Beseitigung dieses Leerstands von derzeit rd. 880 m<sup>2</sup> zu rechnen.

### Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten versuchen wir, das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter, weitgehend zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2006 beliefen sich die Forderungsausfälle auf rd. 17 T€ und betrugen damit lediglich 0,14% unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine leichte Zunahme der Forderungsausfälle nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle – etwa durch Insolvenz innerhalb unserer Mieterschaft – sind derzeit aber nicht erkennbar.

### Bewertungsrisiko

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit unserer Objekte wenden wir das allgemein anerkannte DCF-Verfahren an und sichern die Ergebnisse ergänzend durch Plausibilitätsberechnungen auf Basis der Faktorwertmethode. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestandes finden Sie im Kapitel „Wertentwicklungen des Portfolios“ dieses Geschäftsberichts. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich weder im Konzernabschluss nach IFRS noch im handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ein Bedarf für außerordentliche Abwertungen. Infolge von Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus können sich Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

### Chancen und Risiken bei unseren Wertpapieranlagen

Der Kurswert von Aktien kann erheblichen Schwankungen unterliegen und wird maßgeblich durch das allgemeine Börsengeschehen sowie die Entwicklung und Ertragskraft der einzelnen Unternehmen beeinflusst. Durch Auswahl fundamental solider Standardwerte bemühen wir uns, bestehende Kursrisiken zu minimieren.

Unsere Wertpapieranlagen sind in der Konzernbilanz gemäß IAS 39 als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (available for sale) mit ihrem jeweiligen Marktpreis, d.h. dem aktuellen Kurswert bewertet. Kursverluste einzelner Papiere unter die Anschaffungskosten wirken sich somit unmittelbar ergebnismindernd auf die Ertragslage des Konzerns aus. Daher können Kursschwankungen unserer Aktienanlagen das Konzernergebnis zukünftig stark beeinflussen. Bei dem weiterhin insgesamt freundlichen Börsenumfeld und der derzeit guten Ertragslage der meisten Unternehmen erwarten wir für das laufende Jahr 2007 eher einen moderaten Fortgang der positiven Kursentwicklung.

### Finanzielle Risiken

Die Vermögens- und Finanzstruktur unseres Konzerns stellt sich unverändert solide dar. Zum Ende des Berichtsjahres beliefen sich die Fremdmittel auf lediglich 1,3 Mio. €. Für dieses Bankdarlehen besteht unverändert ein – nicht vollständig fristenkongruentes – Zinnsicherungsgeschäft, aus dem aber keine wesentlichen Risiken zu erwarten sind. Zur Finanzierung der gegen Ende des Berichtsjahres getätigten Neuinvestitionen in Krefeld und Minden wurden weitere Fremdmittel in einem Gesamtumfang von rd. 6,4 Mio. € in Anspruch genommen, die im Februar 2007 zur Auszahlung gelangt sind. Um kurzfristigen

---

Zinsänderungsrisiken zu begegnen, wurden langfristige Hypothekendarlehen mit jeweils 10-jähriger Zinsbindung vereinbart. Unsere Liquiditätsversorgung ist durch einen weiterhin hohen Finanzmittelbestand sowie eine nicht ausgenutzte Kreditlinie sichergestellt. Aufgrund der Konzentration im Immobilienbereich ausschließlich auf den deutschen Markt und bei unseren Wertpapieren weitestgehend auf den Euroraum ist HAMBORNER nur geringen Währungsrisiken im Bereich der Wertpapieranlagen ausgesetzt.

#### Rechtliche Risiken

Im Zusammenhang mit einer zivilrechtlichen Klage vor dem Landgericht Duisburg besteht für die HAMBORNER AG seit Anfang 2007 ein Prozessrisiko von rd. 10 T€. Sonstige Rechtsstreitigkeiten sind derzeit weder anhängig noch angedroht. Jedoch haben wir seit wenigen Tagen Kenntnis von einer Schadenersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Zusammenhang auch die HAMBORNER AG in ein mögliches Klageverfahren einbezogen wird. Über diesen Vorgang berichten wir auch im nachfolgenden Kapitel „Bergschadenrisiken“.

#### Bergschadenrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken z.B. wegen Bergschäden oder Schachtsicherungen fort. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet. Für eventuell langfristig erforderlich werdende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund geänderter Wasserhaltung im Bereich unserer ehemaligen Grubenfelder werden wir unsere Bergschadenrückstellungen langfristig auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € ratierlich erhöhen.

Im Februar 2007 wurden Schadenersatzansprüche in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen die heutigen Eigentümer eines in Duisburg befindlichen Grubenfeldes geltend gemacht. Da die HAMBORNER AG als ehemalige Miteigentümerin des betroffenen Grubenfeldes für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50% haftet, ist zukünftig eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen. Im Konzernabschluss sowie im handelsrechtlichen Einzelabschluss der HAMBORNER AG wurde deshalb vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet.

Sonstige Altlastenrisiken, z.B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Im Geschäftsjahr 2006 ist hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

Derzeit keine bestandsgefährdeten

Risiken erkennbar

### **Zusammengefasste Beurteilung der Risikosituation**

Für den HAMBORNER Konzern lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

### **Bericht des Vorstands nach § 312 AktG**

Für das Geschäftsjahr 2006 hat der Vorstand gemäß § 312 Abs. 3 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Der Bericht enthält die folgende Schlussfolgerung:

„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.“

### **Angaben nach § 289 Abs. 4 i.V.m. § 315 Abs. 4 HGB**

Gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 AktG werden die Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Die wiederholte Bestellung für jeweils fünf weitere Jahre ist zulässig. Gemäß § 6 der Satzung der HAMBORNER AG in der Fassung vom 8. Juni 2006 besteht der Vorstand der Gesellschaft aus mehreren Mitgliedern. Die Abberufung eines Vorstandsmitglieds aus wichtigem Grund ist in § 84 Abs. 3 AktG geregelt. Für Änderungen der Satzung der Gesellschaft gelten die Bestimmungen des § 179 AktG.

Gemäß den im Oktober 2006 durch den Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossenen Ergänzungen des Dienstvertrages mit Herrn Krull stehen diesem im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel oder einer Veräußerung eines Aktienanteils von mindestens 25% durch den Hauptaktionär für den Fall einer vorzeitigen Beendigung seines bis zum 31. Dezember 2010 befristeten Dienstverhältnisses Abfindungsansprüche gegen die HAMBORNER AG zu, deren Höhe von der restlichen Vertragslaufzeit abhängig ist und die sich an der Höhe des bisherigen Gesamtjahreseinkommens (ohne Ergänzungsantienteile) einschließlich der erhaltenen Sachbezüge orientieren. Leistungen aufgrund von unternehmensseitigen Pensionszusagen sind hierbei anspruchsmindernd zu berücksichtigen.



### **Nachtragsbericht**

Am 22. Januar 2007 hat die HSH Real Estate AG, Hamburg, über ihre Tochtergesellschaften Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Hamburg, und der Endor 5. Verwaltungs GmbH & Co. KG, Hamburg, vom bisherigen langjährigen Großaktionär, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, ein Aktienpaket an der HAMBORNER AG im Umfang von 50% + 1 Aktie erworben.

Im Zusammenhang mit dem Wechsel des Mehrheitsaktionärs der Gesellschaft haben sämtliche Aktionärsvertreter im Aufsichtsrat der Gesellschaft, namentlich die Herren Achim Breidenstein, Dr. Henner Puppel, Robert Schmidt sowie Stephan Krauskopf ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 15. Februar 2007 niedergelegt. An ihrer Stelle wurden durch Beschluss des Amtsgerichts Duisburg mit Wirkung vom 16. Februar 2007 die Herren Dr. Eckart John von Freyend, Dr. Marc Weinstock, Volker Lütgen und Robert Schmidt zu Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft bestellt.

Hinsichtlich des am 18. Dezember 2006 beurkundeten Kaufvertrages über den Paketverkauf von acht unserer Bestandsimmobilien an einen ausländischen Investor hat uns die beurkundende Notarin am 22. Februar 2007 mitgeteilt, dass hinsichtlich sechs der acht Objekte die Vollzugsvoraussetzungen vorliegen. Entsprechend den Regelungen im Kaufvertrag werden diese sechs Objekte Mitte März 2007 auf den Erwerber übergehen. Bei den beiden übrigen Objekten ist der Eintritt der Vollzugsvoraussetzungen erst später – voraussichtlich im April 2007 – zu erwarten.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung i. S. d. § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2006 bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht eingetreten.

### Ausrichtung des Konzerns

HAMBORNER wird seine grundsätzliche Ausrichtung als bundesweit tätiges Immobilienunternehmen beibehalten. Wir beabsichtigen, zukünftig unser Anlagevolumen im Immobilienbereich zu erweitern. Der Investitionsschwerpunkt liegt unverändert auf einzelhandelsgenutzten Objekten in erstklassigen Lagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte. Daneben stehen moderne Bürohäuser und langfristig vermietete Logistikimmobilien im Fokus unserer Ankaufsüberlegungen. Beabsichtigt ist, das verstärkte Wachstum etwa zur Hälfte durch Aufnahme weiterer Fremdmittel zu finanzieren und durch Ausnutzen von Leverage-Effekten die Ertragskraft des Unternehmens nachhaltig zu stärken. Die günstige Kursentwicklung unserer Wertpapieranlagen in den zurückliegenden Jahren bietet zudem Chancen, Kursgewinne zu realisieren und zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen zu nutzen.

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund einer insgesamt robusten Weltkonjunktur bestehen gute Perspektiven für eine Fortsetzung des Aufschwungs der deutschen Wirtschaft. Allgemein erwartet wird ein Ansteigen des Bruttoinlandsprodukts von rd. 2%. Das Anspringen der Binnenkonjunktur lässt in den kommenden zwei Jahren einen weiteren Anstieg der Beschäftigung und eine höhere Nachfrage auch der privaten Verbraucher erwarten.

Prognosen wichtiger Eckdaten seitens der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute

	2005 <sup>1)</sup>	2006 <sup>1)</sup>	2007 <sup>2)</sup>	2008 <sup>2)</sup>
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung in % gegenüber Vorjahr)	0,9	2,5	1,9 bis 2,1	1,8
Arbeitslosenquote (in %)	11,7	10,8	9,5 bis 9,8	9,3
Verbraucherpreise (Veränderung in % gegenüber Vorjahr)	2,0	1,7	2,2	1,7
Private Konsumausgaben (Veränderung in % gegenüber Vorjahr)	0,1	0,6	0,3 bis 0,9	1,3

<sup>1)</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserien 17 & 18, Stand Januar 2007 und Statistiken der Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2006

<sup>2)</sup> Quellen: Prognosen verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute, insb. Ifo / München, IfW / Kiel und RWI / Essen

### Künftige Branchensituation

#### Vermietungsmarkt

Die günstigen gesamtwirtschaftlichen Aussichten dürften auch die gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland weiter positiv beeinflussen. Nach mehrjähriger Konsolidierungsphase ist bereits in 2006 ein Aufwärtstrend erkennbar geworden. Für das laufende Geschäftsjahr 2007 und das Jahr 2008 gehen wir sowohl im Einzelhandelsbereich als auch beim Büromarkt von weiter steigenden Flächenumsätzen und sinkenden Leerständen aus. Chancen für Mietsteigerungen sehen wir vor allem für Ladenlokale in den Top-Innenstadtlagen und für moderne Büroflächen an den traditionell großen Bürostandorten.

#### Investmentmarkt

Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien dürfte der derzeitige Nachfrageüberhang wegen des immer noch vergleichsweise niedrigen Zinsniveaus und der positiven Konjunktur-

erwartungen auch im Geschäftsjahr 2007 noch anhalten. Chancen könnten sich hier durch Realisierung von Wertzuwächsen bei Verkauf einzelner unserer Bestandsobjekte ergeben. Andererseits lassen die allgemein gestiegenen Kaufpreise bei den beabsichtigten Neuinvestitionen einen leichten Rückgang der Kapitalrenditen erwarten.

#### Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen

Nachdem im Herbst 2006 ein Referentenentwurf veröffentlicht wurde, gehen wir davon aus, dass die Bundesregierung in 2007 Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland einführen wird. Von der konkreten Ausgestaltung des Gesetzes – insbesondere der steuerlichen Auswirkungen – wird abhängen, inwieweit HAMBORNER REIT-Strukturen nutzen wird. REITs dürften verstärkt internationales Anlegerkapital nach Deutschland führen und zu einer weiteren positiven Entwicklung des Segments Immobilienaktien in Deutschland beitragen.

#### Voraussichtliche Geschäftsentwicklung bei HAMBORNER

Insgesamt erwarten wir für den HAMBORNER Konzern auch im laufenden sowie im kommenden Jahr einen stabilen Geschäftsverlauf. Unter Berücksichtigung der in 2006 erfolgten Objektabgänge und des in Kürze zum Vollzug anstehenden Paketverkaufs von acht Bestandsimmobilien einerseits und den Ende 2006 getätigten Neuinvestitionen in Krefeld und Minden andererseits ergibt sich per Saldo zunächst ein leichter Rückgang unseres Mietaufkommens um rd. 0,5 Mio. €. Da wir jedoch beabsichtigen, unser Investitionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr auf rd. 50 Mio. € nochmals deutlich zu erhöhen, erwarten wir – abhängig vom Zeitpunkt der einzelnen Zukäufe – insgesamt einen Wiederanstieg unserer Miet- und Pachterträge auf 13,2 - 13,5 Mio. €. Aufgrund der Nachvermietung einiger bisheriger Leerstandsflächen und durch den Verkauf der Lagerhalle in Ratingen dürfte unsere Gesamtleerstandsquote wieder auf unter 2% zurückgehen. Nochmalige Dividendenerhöhungen vieler Großunternehmen lassen zudem einen stabilen Ergebnisbeitrag aus unseren Wertpapieranlagen erwarten. Bei dem unverändert freundlichen Börsenumfeld dürften sich auch die Kurswerte unserer Wertpapieranlagen – wenn auch nur moderat – nach oben entwickeln.

Da auch die übrige Ertragslage und Aufwandsstruktur eine weiterhin stabile Entwicklung zeigt, sind wir nach dem bisherigen Geschäftsverlauf und den heute möglichen Erkenntnissen zuversichtlich, auch in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 Ergebnisse zu erzielen, die wiederum angemessene Ausschüttungen erlauben. Dies setzt andererseits voraus, dass wir von größeren unvorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben.

Duisburg-Hamborn, den 28. Februar 2007

Der Vorstand

Krull

Heite



Duisburg, Hufstraße 14-20





# Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Bilanz  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
Konzern-Anlagespiegel  
Konzern-Anhang  
Erklärung des Vorstands  
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung





**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Anhang	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(1)		
Erträge aus Mieten und Pachten		12.597,0	13.662,7
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.420,9	1.476,1
		14.017,9	15.138,8
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	(2)	33,6	0,0
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	(3)	5.919,9	1.151,4
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>19.971,4</b>	<b>16.290,2</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(4)		
laufende Betriebsaufwendungen		-2.205,1	-2.193,8
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.059,3	-1.342,9
		-3.264,4	-3.536,7
<b>Personalaufwand</b>	(5)		
Löhne und Gehälter		-2.284,8	-1.608,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-296,2	-317,8
		-2.581,0	-1.926,6
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	(6)	-2.562,5	-2.824,1
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(7)	-2.576,7	-933,8
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-10.984,6</b>	<b>-9.221,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>8.986,8</b>	<b>7.069,0</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	(8)	412,5	411,8
<b>Finanzergebnis</b>	(9)		
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinnen		5.021,0	1.477,4
Abschreibungen auf Wertpapiere und Veräußerungsverluste		-584,6	-169,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		376,0	175,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-430,6	-488,7
		4.381,8	995,1
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>13.781,1</b>	<b>8.475,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-2.503,9	-1.983,6
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>11.277,2</b>	<b>6.492,3</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.050,9	5.389,6
Ausschüttung		-6.831,0	-6.831,0
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		<b>9.497,1</b>	<b>5.050,9</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	(11)	1,49	0,86

## Konzern-Bilanz

## Aktiva

	Anhang	31. Dezember 2006 (in T€)	31. Dezember 2005 (in T€)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(12)	18,0	8,8
Sachanlagen	(12)	190,2	187,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(13)	108.782,2	112.435,6
Finanzielle Vermögenswerte	(14)		
Beteiligungen		577,8	577,8
Wertpapiere des Anlagevermögens		51.191,6	44.159,1
Sonstige Ausleihungen		73,9	93,6
		51.843,3	44.830,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(15)	534,4	481,2
Latente Steueransprüche	(15)	893,3	969,5
Langfristige Rechnungsabgrenzung	(16)	284,9	295,4
		<b>162.546,3</b>	<b>159.208,5</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(15)	116,5	165,8
Forderungen aus Ertragssteuern	(15)	456,0	200,9
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	(17)	4.179,4	5.586,6
Kurzfristige Rechnungsabgrenzung	(16)	75,3	139,8
		4.827,2	6.093,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(13)	11.558,9	2.482,3
		<b>16.386,1</b>	<b>8.575,4</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>178.932,4</b>	<b>167.783,9</b>

## Passiva

	Anhang	31. Dezember 2006 (in T€)	31. Dezember 2005 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>	(18)		
Gezeichnetes Kapital		19.430,4	19.430,4
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		1.943,0	1.943,0
Andere Gewinnrücklagen		79.150,8	79.150,8
Neubewertungsrücklage		26.204,3	21.281,2
		107.298,1	102.375,0
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>			
Konzerngewinnvortrag		-1.780,1	-1.441,4
Konzernüberschuss		11.277,2	6.492,3
		9.497,1	5.050,9
		<b>136.225,6</b>	<b>126.856,3</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Derivative Finanzinstrumente	(19)	50,9	138,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	(19)	28.837,4	28.321,2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(19)	144,7	97,4
Rückstellungen für Pensionen	(20)	6.140,3	6.329,6
Sonstige langfristige Rückstellungen	(21)	858,1	512,4
Langfristige Rechnungsabgrenzung	(22)	2.113,6	2.307,6
		<b>38.145,0</b>	<b>37.707,1</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(19)	1.280,0	1.620,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(19)	671,5	371,4
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(21)	2.397,9	968,3
Kurzfristige Rechnungsabgrenzung	(22)	212,4	260,8
		<b>4.561,8</b>	<b>3.220,5</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>178.932,4</b>	<b>167.783,9</b>
<b>Haftungsverhältnisse</b>	(23)		
Gewährleistungen		0,8	0,8

## Konzern-Kapitalflussrechnung / -Eigenkapitalveränderungsrechnung

## Konzern-Kapitalflussrechnung

	Anhang	1.1. bis 31.12.2006 (in T€)	1.1. bis 31.12.2005 (in T€)
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	(24)		
Konzernüberschuss		11.277,2	6.492,3
Abschreibungen		2.562,5	2.824,1
Veränderung der Rückstellungen		1.586,1	121,1
Veränderung der latenten Steuern		592,4	-187,7
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-4.676,6	-515,9
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		-3.132,0	-454,8
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte <sup>(1)</sup>		-259,0	-162,2
Veränderung aktiver Rechnungsabgrenzung		74,9	-47,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		347,3	-2.689,8
Veränderung passiver Rechnungsabgrenzung		-242,4	2.398,6
		<b>8.130,4</b>	<b>7.778,7</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties		-13.376,6	-19,2
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		10.055,5	549,0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-4.167,3	-1.662,2
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		5.209,7	1.195,7
		<b>-2.278,7</b>	<b>63,3</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	(26)		
Dividendenzahlungen		-6.831,0	-6.831,0
Nettomittelabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten und Finanzverbindlichkeiten		-428,0	-407,8
		<b>-7.259,0</b>	<b>-7.238,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-1.407,3</b>	<b>603,2</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>			
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände		5.586,6	4.983,4
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>			
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände		4.179,3	5.586,6

<sup>(1)</sup> Der Unterschied gegenüber der im März 2006 veröffentlichten Konzern-Kapitalflussrechnung für 2005 ergibt sich aus der Umgliederung der bisher unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen aus Tagesgeldanlagen in den Finanzmittelfonds.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzerngewinn		Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeichnetes Kapital (in T€)	gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neubewertungs- Rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)	
<b>Stand 1. Januar 2005</b>	<b>19.430,4</b>	<b>1.943,0</b>	<b>79.150,8</b>	<b>11.845,6</b>	<b>763,1</b>	<b>4.626,5</b>	<b>117.759,4</b>
Vortrag auf neue Rechnung					4.626,5	-4.626,5	0,0
Konzernüberschuss						6.492,3	6.492,3
Kurswertanpassung der Wertpapiere des FAV aus nicht realisierten Gewinnen und Verlusten				9.435,6			9.435,6
Dividendenausschüttung für 2004					-6.831,0		-6.831,0
<b>Stand 31. Dezember 2005</b>	<b>19.430,4</b>	<b>1.943,0</b>	<b>79.150,8</b>	<b>21.281,2</b>	<b>-1.441,4</b>	<b>6.492,3</b>	<b>126.856,3</b>
Vortrag auf neue Rechnung					6.492,3	-6.492,3	0,0
Konzernüberschuss						11.277,2	11.277,2
Kurswertanpassung der Wertpapiere des FAV aus nicht realisierten Gewinnen und Verlusten				4.923,1			4.923,1
Dividendenausschüttung für 2005					-6.831,0		-6.831,0
<b>Stand 31. Dezember 2006</b>	<b>19.430,4</b>	<b>1.943,0</b>	<b>79.150,8</b>	<b>26.204,3</b>	<b>-1.780,1</b>	<b>11.277,2</b>	<b>136.225,6</b>

## Konzern-Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2006 (in T€)
	Stand 1. Januar 2006 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Wertänderungen durch Neubewert. (in T€)	
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	74,0	16,6	0,0	0,0	90,6
<b>Sachanlagen</b>	803,7	30,7	2,4	0,0	832,0
<b>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	163.528,6	13.329,2	27.256,7*	0,0	149.601,1
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Beteiligungen	577,8	0,0	0,0	0,0	577,8
Wertpapiere	44.852,8	4.167,3	2.624,7	5.861,6	52.257,0
Sonstige Ausleihungen	118,5	15,0	40,4	0,0	93,1
	45.549,1	4.182,3	2.665,1	5.861,6	52.927,9
<b>Insgesamt</b>	<b>209.955,4</b>	<b>17.558,8</b>	<b>29.924,2</b>	<b>5.861,6</b>	<b>203.451,6</b>

\* davon aus der Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“: 22.375,1 T€



Wertberichtigungen				Restbuchwerte	
Stand 1. Januar 2006 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31. Dezember 2006 (in T€)	Stand 31. Dezember 2005 (in T€)	Stand 31. Dezember 2006 (in T€)
65,2	7,4	0,0	72,6	8,8	18,0
616,2	28,1	2,5	641,8	187,5	190,2
51.093,0	2.527,0	12.801,1*	40.818,9	112.435,6	108.782,2
0,0	0,0	0,0	0,0	577,8	577,8
693,7	584,6	212,9	1.065,4	44.159,1	51.191,6
24,9	1,0	6,7	19,2	93,6	73,9
718,6	585,6	219,6	1.084,6	44.830,5	51.843,3
<b>52.493,0</b>	<b>3.148,1</b>	<b>13.023,2</b>	<b>42.617,9</b>	<b>157.462,4</b>	<b>160.833,7</b>

\* betrifft mit 10.816,2 T€ die Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

## Konzern-Anhang

### Grundlagen der Abschlusserstellung

#### Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER AG erwirbt, verwaltet und verwertet Grundbesitz und anderes Vermögen. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg-Hamborn/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 0004 eingetragen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 der HAMBORNER AG, Duisburg-Hamborn, wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) neu erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Das Bilanzrechtsreformgesetz beinhaltet eine Befreiung des deutschen IFRS-Anwenders von den Konzernanhangsvorschriften der §§ 313 und 314 HGB. Dieser Grundsatz erfährt in § 315a HGB geregelte Ausnahmen.

Der Konzernabschluss der HAMBORNER AG wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006 und den Konzernlagebericht für das Jahr 2006 am 28. Februar 2007 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr. Die Bilanz zum 31. Dezember 2006 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend umgestellt. Eine weitere Änderung gegenüber dem Konzernabschluss 2005 besteht in der Umgliederung der Grundsteuern, die zuvor innerhalb der „sonstigen Steuern“ ausgewiesen wurden, in die Position „Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung“. Ferner wurden im Vorjahr in dieser Position enthaltene ausländische Quellensteuer in die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umgegliedert.

Der Konzernabschluss – ebenso wie der Jahresabschluss der HAMBORNER AG – wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben. Er steht auf der Internetseite [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg angefordert oder in den Geschäftsräumen der Gesellschaft eingesehen werden.

### Eigenkapitalüberleitung

	1.1.2004 (in T€)	31.12.2004 (in T€)	31.12.2005 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
<b>Eigenkapital nach HGB</b>	<b>37.658,4</b>	<b>37.703,1</b>	<b>38.179,2</b>	<b>38.502,3</b>
Bewertungsunterschied Verwaltungsgebäude	75,2	77,7	80,2	82,7
Marktbewertung der Wertpapiere ohne Veränderung des Gewinnvortrags	17.924,1	21.133,8	30.569,5	36.537,2
Gewinnvortrag Aktienspezialfonds Südinvest 107	505,4	570,1	998,8	3.120,9
Abzinsung Sonstige Ausleihungen	-13,8	-15,1	-18,8	-14,8
Abschreibung auf zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	0,0	0,0	-111,4	0,0
Eliminierung Sonderposten mit Rücklageanteil	90.648,2	86.569,8	84.825,6	86.411,0
Wertänderung der Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19	-1.352,8	-1.160,4	-909,0	-935,9
Wertänderung der sonstigen Rückstellungen	332,7	627,0	733,4	517,9
Marktbewertung Zinsswaps	-216,8	-206,7	-138,9	-50,9
Konsolidierungsanpassungen Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
	<b>145.560,0</b>	<b>145.298,7</b>	<b>154.208,0</b>	<b>164.169,7</b>
Steuerauswirkung durch Anpassungen				
Aktive latente Steuern	1.148,8	1.067,6	969,5	893,3
Passive latente Steuern	-29.634,0	-28.606,9	-28.321,2	-28.837,4
<b>Eigenkapital nach IFRS</b>	<b>117.074,8</b>	<b>117.759,4</b>	<b>126.856,3</b>	<b>136.225,6</b>

Nach den bisherigen Rechnungslegungsvorschriften wurde unser im Jahr 1970 erworbenes Verwaltungsgebäude über seine Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nach IFRS hat die Abschreibung über die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu erfolgen. Aufgrund der zum 1. Januar 2004 vorgenommenen Neueinschätzung ergab sich ein um 10 Jahre verlängerter Nutzungszeitraum. Die Anpassung führte per 31. Dezember 2006 zu einer Erhöhung des Buchwertes um 82,7 T€.

Die Vermögenswerte des Wertpapierfonds Südinvest 107 werden zu Verkehrswerten in die jeweiligen Positionen der Konzernbilanz übernommen. Nach IFRS sind die Wertpapiere zum Kurswert zu bilanzieren (available for sale). Unsere direkt gehaltenen Aktien und die Wertpapiere unseres Wertpapierfonds gelten als für den Verkauf bestimmt und werden mit dem Marktwert angesetzt. Die Liquidität des Fonds wird in der Konzernbilanz unter den „Bankguthaben, liquiditätsnahen Anlagen und Kassenbeständen“ ausgewiesen. Gegenüber dem Ansatz nach HGB ergab sich eine um 36.537,2 T€ erhöhte Bewertung der Wertpapiere.

Die nach § 281 HGB als Sonderposten mit Rücklageanteil passivisch ausgewiesenen steuerrechtlichen Sonderabreibungen (überwiegend § 6b EStG) sind nach den Regelungen der IFRS nicht zu bilanzieren. Daraus ergab sich zum Bilanzstichtag ein – im Vergleich zum HGB-Ausweis – um 86.411,0 T€ höherer Bewertungsansatz, dem andererseits passive latente Steuern als Abzugsposition bei der Neuberechnung des Eigenkapitals gegenüberstehen.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet, während nach deutschem Recht das Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG zur Anwendung kommt. Nach den IFRS ist es zulässig, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erst dann erfolgswirksam zu erfassen, wenn sie außerhalb einer vorgegebenen Bandbreite des gesamten Versicherungsumfangs liegen (Korridor-Methode). IFRS 1 ermöglicht im Zeitpunkt des Übergangs auf die IFRS trotz einer späteren Anwendung des Korridor-Verfahrens, die Pensionsrückstellungen auf den vollen Verpflichtungsumfang aufzustoßen. Von diesem Wahlrecht haben wir Gebrauch gemacht. Daraus

resultierte zum 31. Dezember 2006 eine gegenüber HGB um 935,9 T€ höhere Pensionsrückstellung.

Nach den handels- und steuerrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wurden in den Einzelabschlüssen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und interne Abschlusskosten gebildet. Nach IFRS ist die Bildung dieser Verpflichtungen nicht zulässig. Somit verminderte sich hieraus der Ansatz der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um 517,9 T€.

Aus den beschriebenen Ansatz- und Bewertungsunterschieden resultieren zum 31. Dezember 2006 aktive latente Steuern in Höhe von 893,3 T€ und passive latente Steuern von 28.837,4 T€. Die Unterschiede gegenüber den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften sind in die anderen Gewinnrücklagen (79.150,8 T€), in die Neubewertungsrücklage (26.700,6 T€) und den Bilanzgewinn (-2.052,8 T€) unter Berücksichtigung latenter Steuern eingestellt worden.

Der Unterschied des **Jahresergebnisses** für das Geschäftsjahr 2006 nach HGB und IFRS wird in der nachfolgenden Tabelle erläutert.

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Jahresüberschuss nach HGB (HAMBORNER AG)</b>	<b>7.154,2</b>	<b>7.307,0</b>
Wegfall Zuführungsbetrag Sonderposten mit Rücklageanteil	1.585,3	-1.744,2
Wegfall sonstige Rückstellungen	-215,5	106,4
Bewertungsunterschied Pensionsrückstellungen	-26,9	251,4
Veränderung wegen Marktbewertung Wertpapiere	947,1	-169,5
Marktbewertung Swaps	88,0	67,8
Außerplanm. Abschreibung zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	111,4	-111,4
Wertänderung Verwaltungsgebäude	2,5	2,5
Abzinsung sonstiger Vermögensgegenstände	4,0	-3,6
	2.495,9	-1.600,6
Änderung latente Steuern	-495,0	357,3
	<b>2.000,9</b>	<b>-1.243,3</b>
Jahresüberschuss Südinvest 107	3.347,8	1.364,5
Konsolidierung Dividendenertrag Südinvest 107	-1.225,7	-935,9
	<b>2.122,1</b>	<b>428,6</b>
<b>Konzernüberschuss nach IFRS</b>	<b>11.277,2</b>	<b>6.492,3</b>

## Konzern-Anhang

Die **Kapitalflussrechnung** für das Geschäftsjahr 2006 stellt sich nach HGB und IFRS wie folgt dar:

	IFRS (in T€)	HGB (in T€)
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11.277,2</b>	<b>7.154,2</b>
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	8.130,4	8.101,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.278,7	-3.445,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.259,0	-7.171,0
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-1.407,3</b>	<b>-2.515,0</b>

Die wesentlichen Unterschiede in der Kapitalflussrechnung nach IFRS und HGB bestehen zum einen in dem unterschiedlichen Jahresergebnis (vgl. Überleitung). Zum anderen unterscheidet sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit aufgrund der im Konzernabschluss enthaltenen Zahlungsströme des Aktienfonds.

### Konsolidierungskreis und -grundsätze

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der HAMBORNER AG die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn und der Aktienspezialfonds Südinvest 107, Unterföhring bei München, einbezogen, da die HAMBORNER AG unmittelbar über 100% der Stimmrechte bzw. Anteile verfügt. Die Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH / Dinslaken, der Montan GmbH Assekuranz-Makler / Düsseldorf und der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH / Mülheim an der Ruhr wurden mit den ursprünglichen Anschaffungskosten („at cost“) in den Konzernabschluss einbezogen. Mangels Möglichkeit zur Beschaffung ausreichender Informationen konnte der beizulegende Zeitwert für die „at cost“ bilanzierten Beteiligungen nicht ermittelt werden.

#### Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH bzw. der Anteile am Fondsvermögen mit dem entsprechenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss. Aus der Kapitalkonsolidierung ergeben

sich keine aktivischen oder passivischen Unterschiedsbeträge.

Umsätze, Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden (soweit sie anfallen) eliminiert.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

#### Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Ergebnisse aus Anlagenabgängen (Abgangserlöse abzüglich Restbuchwerte) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) ausgewiesen.

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (fair value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2006 einer aktuellen Einzelbewertung unterzogen. Externe Gutachter wurden dabei im Berichtsjahr nicht eingeschaltet. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte

erfolgte mittels der Discounted-Cashflow (DCF) Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren – 2007 bis 2016 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung haben wir jeweils einen risikoadjustierten Zinssatz in Höhe von 5,0% bis 7,0% zugrunde gelegt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße 47/48, besteht eine Verpflichtung zur Nichtbelastung der Immobilie sowie eine Veräußerungsbeschränkung.

#### Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze regelmäßig überprüft. Soweit der diesen Vermögenswerten am Abschlussstichtag beizulegende Wert den Buchwert nennenswert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des beizulegenden Wertes wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen waren in 2006 nicht vorzunehmen.

#### Finanzielle Vermögenswerte

Die unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bewertet. Die Kategorisierung richtet sich nach der in dieser Vorschrift vorgeschriebenen Zuordnung:

- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.
- Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden mit ihrem Zeitwert bilanziert. Unrealisierte Gewinne werden – soweit es sich um Eigenkapitalinstrumente handelt – unter Berücksichtigung latenter Steuern bis zu ihrer Realisierung in einem gesonderten Posten im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Die unrealisierten Verluste werden von den Gewinnrücklagen abgesetzt. Bei Realisierung durch Abgang oder bei einem Absinken des Marktwerts unter die Anschaffungskosten werden die Marktwertänderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### Derivative Finanzinstrumente

Die HAMBORNER AG hält seit dem Jahr 2000 zwei Finanzderivate zur Absicherung des Zinsniveaus für den Fremdmiteinsatz bei Immobilienzukaufen. Die Swaps wurden zum größten Teil zur Finanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße, eingesetzt. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen auf rd. 1,9 Mio. €. Die Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte endet am 30. Juni bzw. 29. Dezember 2010. Vertraglich vereinbart sind feste halbjährliche Zinszahlungen von 5,5% bzw. 5,29%, jeweils fällig am 29. Juni und 29. Dezember sowie eine variable Verzinsung auf Basis des Sechs-Monats-Euribor. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 50,9 T€ ausgewiesen. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von dem entsprechenden Kreditinstitut mitgeteilt wurden. Der Ausweis korrespondie-

## Konzern-Anhang

render Gewinne und Verluste aus Marktwertänderungen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses. In diesem Zusammenhang ist mit Bezug auf IAS 32 (67 ff.) darauf hinzuweisen, dass aus den bestehenden Darlehen keine weiteren Zinsrisiken bestehen.

### Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie aktive Rechnungsabgrenzung

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sowie die aktive Rechnungsabgrenzung werden zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.

### Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmt sind, werden gemäß IFRS 5 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert. Im Konzern-Anlage-spiegel sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Vermögenswerte sowie die darauf entfallenden kumulierten Abschreibungen unter den Abgängen ausgewiesen und in einem Fußnotenvermerk erläutert.

### Rückstellungen

Im Hinblick auf die nach IFRS geforderte Gliederung der Bilanzpositionen nach Fristigkeiten haben wir erstmals im Berichtsjahr die Rückstellungen in lang- und kurzfristig differenziert und die Vorjahresangaben entsprechend angepasst.

### Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfanges überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand wird innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p.a.	2006	2005
Rechnungszins	4,75%	4,75%
Entgeltrend	2,10%	2,50%
Rententrend	1,60%	1,50%
durchschnittliche Fluktuation	4,00%	4,00%

### Steuer- und sonstige Rückstellungen

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die kurzfristigen Steuer- sowie sonstigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und / oder Fälligkeit unsicher ist.

### Verbindlichkeiten

Sowohl die langfristigen als auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

### Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten werden unterhalb der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich um mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen es wahrscheinlich nicht zu einem Mittelabfluss kommen wird. Die angegebenen Verpflichtungen entsprechen dem Haftungsumfang.

### Sonstige Bewertungsgrundsätze

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen. Zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen werden die aktuellen Steuersätze herangezogen.



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (1) Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erträge aus Mieten und Pachten stammen in voller Höhe aus den gemäß IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Mieterträge sanken gegenüber dem Vorjahr um 1.065,7 T€. Der Rückgang beruht in erster Linie auf den Objektverkäufen des Berichtsjahres, die zum Teil bereits mit Jahresbeginn mietwirksam wurden und zu Mietmindereinnahmen von rd. 696 T€ führten. Mietnachlässe und leerstandsbedingte Mietausfälle beliefen sich auf 696,2 T€. Andererseits konnten Mietsteigerungen aufgrund von Indexklauseln und Staffelmietvereinbarungen sowie Mieterhöhungen nach durchgeführten Investitionen in Höhe von 326,4 T€ erzielt werden.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Nebenkosten, soweit sie nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die diesbezüglichen Erträge nahmen im Berichtsjahr um 55,2 T€ ab.

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Erträge aus Mieten und Pachten</b>		
Einzelhandelsflächen	8.533,3	8.685,1
Büroflächen und Arztpraxen	2.037,7	2.210,7
Logistikflächen	224,3	972,3
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	636,8	631,8
Wohnungen	785,1	792,8
Garagen / PKW-Stellplätze	182,8	188,2
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	197,0	181,8
<b>Summe</b>	<b>12.597,0</b>	<b>13.662,7</b>
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.420,9	1.476,1
<b>Gesamt</b>	<b>14.017,9</b>	<b>15.138,8</b>

### (2) Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an drei Bestandsobjekten.

### (3) Sonstige betriebliche Erträge

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Erträge aus dem Abgang von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ sowie von „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“	4.676,6	516,0
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbau-darlehen	1,8	1,8
<b>Übrige sonstige betriebliche Erträge</b>		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattung	1.046,1	144,0
Rückstellungsauflösung	93,9	12,4
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	50,1	411,0
Personal- und Verwaltungskostenweiterbelast.	30,5	46,7
Rückdeckungsversicherung	15,5	13,1
Sonstige	5,4	6,4
<b>Summe</b>	<b>1.241,5</b>	<b>633,6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.919,9</b>	<b>1.151,4</b>

Die Erträge aus Abgängen resultieren aus den bereits in 2005 beurkundeten Verkäufen der Objekte Mülheim an der Ruhr, Schlossstraße 14, Kassel, Söhrestraße 1a und Dinslaken, Ziegelstraße 87/89. In allen drei Fällen fand der Besitzübergang auf die Erwerber zu Beginn des Berichtsjahres statt. Ferner wurden im Jahr 2006 unsere Logistikimmobilie Ratingen, Harkortstraße 12-32 sowie zwei unbebaute Grundstücke als Bauland veräußert.

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

Die laufenden Betriebsaufwendungen sind im Berichtsjahr um 11,3 T€ gestiegen. Diese beinhalten im Wesentlichen den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Erbbauzinsen und Versicherungsprämien. Erstmals beinhaltet diese Berichtsposition auch die Grundsteuern, die wir aufgrund ihres ursächlichen Zusammenhangs mit den Immobilien von den sonstigen Steuern in den laufenden Betriebsaufwand umgliedert haben. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst. Den überwiegenden Teil dieses Gesamtaufwands belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen an unsere Mieter weiter.

## Konzern-Anhang

Die Instandhaltungsaufwendungen sanken um 283,6 T€, vor allem bedingt durch die Abgänge mehrerer Objekte zu Jahresbeginn (vgl. Textziffer (1)).

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Laufende Betriebsaufwendungen</b>		
Energien, Wasser u.a.	878,4	877,5
Grundbesitzabgaben	376,3	363,7
Grundsteuern	360,0	366,8
Erbbauszinsen	328,4	349,9
Versicherungsprämien	148,4	147,8
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	0,8	22,4
Übrige	112,8	65,7
Summe	2.205,1	2.193,8
Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung	1.059,3	1.342,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.264,4</b>	<b>3.536,7</b>

### (5) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand stieg insgesamt um 654,4 T€. Während die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung nahezu konstant blieben, stiegen die Löhne und Gehälter um 676,0 T€. Wesentliche Ursache hierfür ist eine dienstvertraglich vereinbarte Ergänzungstantieme für ein Vorstandsmitglied im Zusammenhang mit dem Wechsel des Hauptaktionärs. Nähere Informationen finden Sie im Vergütungsbericht sowie im Abschnitt „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“.

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Löhne und Gehälter	2.284,8	1.608,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	228,3	212,1
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	67,9	105,7
<b>Gesamt</b>	<b>2.581,0</b>	<b>1.926,6</b>

Die Mitarbeiteranzahl (ohne Vorstand) setzte sich im Berichtsjahr im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	2006 Anzahl	2005 Anzahl
AT-Angestellte	6	6
Tarifangestellte	14	14
geringfügig Beschäftigte	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>21</b>

### (6) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Diese Position verringerte sich 2006 um 261,6 T€ auf 2.562,5 T€, wovon 2.527,0 T€ auf „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ entfallen. Im Berichtsjahr sind ausschließlich planmäßige Abschreibungen vorgenommen worden. Der Rückgang resultiert vor allem aus den Objektverkäufen.

### (7) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position gliedert sich wie folgt:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Allgemeine Verwaltungs- und satzungsgebundene Aufwendungen	1.571,4	697,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.005,3	236,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.576,7</b>	<b>933,8</b>

Der Anstieg um 1.642,9 T€ betrifft die Rückstellungsbildung in Höhe von 705,4 T€ für eine befristete Mietgarantie, die wir dem Erwerber bei Verkauf der Immobilie Ratingen einräumen mussten, sowie die Aufstockung der Rückstellung für Bergschäden um 700 T€ (vgl. Textziffer (21)). Außerdem wurden Beratungsaufwendungen in Höhe von rd. 120 T€ für die Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Wechsel des Hauptaktionärs der Gesellschaft zurückgestellt.

Die satzungsgebundenen Aufwendungen enthalten Wirtschaftsprüfer-Honorare gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Honorare für</b>		
Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss	70,9	70,9
Beratung im Zusammenhang mit IFRS-Fragen	21,6	3,7
Beratung im Zusammenhang mit dem Wertpapiersondervermögen Südinvest 107	3,9	0,0
Beratung im Zusammenhang mit gewerbesteuerlichen Fragen	1,0	0,0
Sonstige Beratung	1,2	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>98,6</b>	<b>76,6</b>

#### (8) Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler.

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken	394,5	394,5
Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf	18,0	17,3
<b>Gesamt</b>	<b>412,5</b>	<b>411,8</b>

#### (9) Finanzergebnis

Die Wertpapiererträge stiegen im Berichtsjahr nennenswert um 3.543,9 T€ auf 5.021,0 T€. Maßgeblich waren neben deutlich gestiegenen Dividendeneinnahmen einerseits auch Verkäufe von Wertpapieren in unserem Aktienspezialfonds Südinvest 107 und damit verbundene Gewinnrealisierungen. Die hieraus erzielten Gewinne beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 3.199,0 T€ (Vorjahr: 437,3 T€). Daneben enthält diese Berichtsposition 44,2 T€ (Vorjahr: 40,8 T€) Dividenderträge aus einem kleineren direkt gehaltenen Aktienposten.

Die Abschreibungen auf Wertpapiere und die – getrennt von den Gewinnen auszuweisenden – realisierten und nicht realisierten Veräußerungsverluste erhöhten sich um 415,1 T€ auf 584,6 T€.

Die Zins- und zinsähnlichen Erträge stammen überwiegend aus Festgeldanlagen bei mehreren Banken sowie aus der Anlage der freien Liquidität im Aktienspezialfonds. Aufgrund der Immobilienverkäufe und des dadurch bedingten relativ hohen Liquiditätssockels konnten die Zinserträge im abgelaufenen Geschäftsjahr um 200,1 T€ auf 376,0 T€ gesteigert werden.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sanken 2006 um 58,1 T€, vor allem durch den rückläufigen Aufwand der Zinssicherungsgeschäfte.

Die Berichtsposition entwickelte sich wie folgt:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	320,7	335,6
Zinssicherungsgeschäfte	55,7	90,1
Kreditzinsen	51,5	55,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2,7	7,1
<b>Gesamt</b>	<b>430,6</b>	<b>488,7</b>

Die Zinsanteile der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen reduzierten sich um rd. 15 T€; sie enthalten den versicherungsmathematisch ermittelten Zinsanteil aus der Veränderung der Pensionsrückstellungen.

Bei den Zinssicherungsgeschäften handelt es sich um zwei Zinsswaps mit einer Laufzeit bis 2010, festen halbjährlichen Zinszahlungen und einer variablen Verzinsung auf Basis des Sechs-Monats-Euribor. Das nominale Sicherungsvolumen reduzierte sich im Berichtsjahr um rd. 0,5 Mio. €. Nähere Informationen zu den beiden Zinsswaps finden Sie im Kapitel „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“.

## Konzern-Anhang

## (10) Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Laufender Ertragsteueraufwand	2.008,8	2.331,1
Latente Steuern	495,0	-357,3
Ausländische Quellensteuer	0,1	9,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.503,9</b>	<b>1.983,6</b>

## a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der HAMBORNER AG.

Der effektive Steuersatz, bezogen auf das Ergebnis vor Ertragsteuern, beträgt im Berichtsjahr 26,4% (Vorjahr: 27,0%).

Der sich bei Anwendung des Steuersatzes der HAMBORNER AG ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
<b>Ergebnis der Geschäftstätigkeit des Konzerns</b>	<b>13.781,2</b>	<b>8.422,7</b>
Erwarteter Steueraufwand	3.638,2	2.275,8
- Steuerauswirkungen Vorjahre	-17,1	-2,9
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-459,2	-383,8
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	128,6	178,8
+/- Wertberichtigung / Auflösung oder Wegfall latenter Steueransprüche	495,0	-357,5
+ Unterschiede zu latenten Steuersätzen	0,0	220,0
- Effekt aus Südinvest einschl. Konsolidierung	-1.281,6	0,0
<b>Ertragsteuern</b>	<b>2.503,9</b>	<b>1.930,4</b>
<b>Steuersatz %</b>	<b>26,4</b>	<b>27,0</b>

Der in den Konzern der HAMBORNER AG einbezogene Fonds Südinvest 107 genießt aufgrund Investmentsteuergesetz einen steuerlichen Sonderstatus (keine unmittelbaren Steuerbelastungen). Die Konzernmutter legt für interne Zwecke ihren effektiven Steuersatz zugrunde und hat diesen auch bei der Steuerüberleitungsrechnung angewandt.

## b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbewertung der Wertpapiere.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Pensions- rückstellungen (in T€)	derivative Finanzinstrumente (in T€)	Sonstige (in T€)	Gesamt (in T€)
Stand 1. Januar 2006	509,4	367,1	56,1	36,9	969,5
Minderung / Erhöhung Jahresüberschuss	0,0	10,8	-56,1	-30,9	-76,2
Umgliederung ins Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31. Dezember 2006</b>	<b>509,4</b>	<b>377,9</b>	<b>0,0</b>	<b>6,0</b>	<b>893,3</b>

Passive latente Steuern	steuerl. Sonder- abschreibungen (in T€)	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Sonstige Rückstellungen (in T€)	Gesamt (in T€)
Stand 1. Januar 2006	22.372,8	5.900,5	47,9	28.321,2
Minderung / Erhöhung Jahresüberschuss	418,1	0,0	0,6	418,7
Umgliederung ins Eigenkapital	0,0	97,5	0,0	97,5
<b>Stand 31. Dezember 2006</b>	<b>22.790,9</b>	<b>5.998,0</b>	<b>48,5</b>	<b>28.837,4</b>

### (11) Ergebnis je Aktie

Der Konzernüberschuss stieg im Berichtsjahr um 4.784,9 T€ auf 11.277,2 T€. Bei unverändert 7.590.000 Stück im Umlauf befindlichen Aktien stieg das Ergebnis je Aktie somit von 0,86 € im Vorjahr auf 1,49 € für 2006.

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das auf die Aktien entfallende Nettoergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z.B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2006	2005
Anzahl der im Umlauf befindl. Aktien	Tsd. Stück	7.590,0	7.590,0
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	11.277,3	6.492,3
Dividende je Aktie	€	0,90	0,90
Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33	€	1,49	0,86

### Erläuterungen zur Bilanz

#### (12) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 8 Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2006 nicht erforderlich.

Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude in Duisburg und die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

#### (13) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zugänge bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) betreffen mit 12,7 Mio. € den Erwerb der Immobilien Krefeld, Hochstraße 123-131 und Minden, Bäckerstraße 8-10 sowie mit 0,5 Mio. € Nachaktivierungen an drei Bestandsobjekten. Zudem weisen wir hier geleistete Anzahlungen in Höhe von 162,0 T€ aus, die in 2006

für den noch nicht abgeschlossenen Umbau der Obergeschosses in unserem Hamburger Bürohaus gezahlt wurden.

Die Abgänge des Berichtsjahres setzen sich hauptsächlich aus den Verkäufen der Immobilien Kassel, Mülheim an der Ruhr, Ratingen und Dinslaken, Ziegelstraße zusammen. Daneben wurden zwei Baulandflächen in Dinslaken und Duisburg an Bauträger verkauft.

Im Konzern-Anlagespiegel weisen wir im Berichtsjahr Abgänge von Investment Properties in Höhe von 27.256,7 T€ (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) aus. Davon werden 22.375,1 T€ in die Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert. Diese Umgliederung betrifft den zum Bilanzstichtag bereits beurkundeten Verkauf von acht Immobilien, die Anfang 2007 auf den Erwerber übergegangen sind. Diesem Buchwertabgang stehen andererseits Abgänge von Wertberichtigungen in Höhe von 10.816,2 T€ gegenüber. Auf die Abgänge unbebauter Grundstücke entfallen Buchwerte von 18,7 T€.

Folgende Nutzungsdauern kamen in 2006 zur Anwendung:

Nutzungsdauer der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
Wohnbauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40
Logistikimmobilien	33

Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Berichtsjahr nicht vorgenommen worden.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

	2006 (in T€)
<b>Stand 1. Januar 2006</b>	<b>112.435,6</b>
+ Zugänge wegen Erwerb	12.650,0
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	679,2
	<b>13.329,2</b>
- Abgänge wegen Verkauf	-2.896,7
- Abgänge wegen Umgliederungen	-11.558,9
	<b>-14.455,6</b>
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-2.527,0
<b>Stand 31. Dezember 2006</b>	<b>108.782,2</b>

## Konzern-Anhang

Zur Absicherung einer Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. € wurde einem Kreditinstitut eine Grundschuld in gleich lautender Höhe auf einem unserer Objekte eingeräumt.

Der beizulegende Zeitwert der – nach der erläuterten Umgliederung von acht Objekten in die kurzfristigen Vermögenswerte – in Höhe von 108.782,2 T€ (Vorjahr: 112.435,6 T€) bilanzierten Investment Properties beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 168.852,3 T€ (Vorjahr: 174.045,8 T€). Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 3.264,4 T€ (Vorjahr: 3.536,7 T€).

Die Portfoliobewertung zum Jahresende 2006 ergab trotz vorsichtiger Annahmen bei den Mietprognosen unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres folgendes Ergebnis:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)
„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	168.852,3	174.045,8
zzgl. Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	16.844,1	2.820,0
<b>Gesamt</b>	<b>185.696,4</b>	<b>176.865,8</b>

Insgesamt stieg der Wert um 8.830,6 T€. Die Werterhöhung resultiert etwa zur Hälfte aus einer inneren Wertsteigerung der Immobilien infolge der Veränderung der Mietertragsprognosen und zur anderen Hälfte aus dem Saldo der in 2006 getätigten Verkäufe und Neuinvestitionen. Die vorgenommene Umgliederung in die kurzfristigen Vermögenswerte erfolgte für acht Immobilien (Vorjahr: drei Immobilien) nach der Vorschrift des IFRS 5, da für diese Objekte am Bilanzstichtag bereits beurkundete Kaufverträge vorlagen.

Für die Bewertung der Immobilien wird von uns das Discounted-Cashflow-Verfahren angewendet. Die so ermittelten Werte plausibilisieren wir durch die Faktorwertmethode. Für weitere Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

### (14) Finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten unseren 14,1%igen Geschäftsanteil an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Gesellschaft ist ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen mit regionalem Tätigkeitsschwerpunkt im Raum Dinslaken, das Eigenheime und Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger errichtet und rund 5.500 eigene Wohnungen vermietet. Das Gesellschaftskapital von 6 Mio. € befindet sich mehrheitlich im Besitz der Kommunen Dinslaken, Duisburg, Hünxe und Voerde. Die Beteiligung wurde im Konzernabschluss mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Außerdem enthält dieser Bilanzposten unsere ebenfalls zu Anschaffungskosten ausgewiesenen Anteile am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf (0,71%) sowie an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH, Mülheim an der Ruhr (1%).

Die Wertpapiere setzen sich aus Aktien des Spezialfonds Südinvest 107 sowie einem kleineren direkt gehaltenen Aktienposten zusammen. Die Wertpapiere werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und mit dem beizulegenden Zeitwert (Kurswert / fair value) bilanziert. In den am 31. Dezember 2006 ausgewiesenen Kurswerten von 51,2 Mio. € sind unrealisierte saldierte Gewinne und Verluste in Höhe von 23,0 Mio. € (Vorjahr: 17,1 Mio. €) enthalten. Diese wurden nach Abzug latenter Steuern erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Wegen des Absinkens des Marktwertes einzelner Wertpapiere unter die Anschaffungskosten wurden im Berichtsjahr realisierte Veräußerungsverluste und Abschreibungen in Höhe von insgesamt 584,6 T€ (Vorjahr: 169,5 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder, die zum Barwert angesetzt wurden. Sie verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 19,7 T€ auf 73,9 T€.



#### (15) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen waren in 2006 wiederum nicht erforderlich. Pauschalwertberichtigungen werden nicht vorgenommen.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen (531,5 T€, Vorjahr: 477,4 T€).

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei den Wertpapieren und den Pensionsrückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 76,2 T€ auf 893,3 T€ ab.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.2006 (in T€)	31.12.2005 (in T€)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79,5	131,9
Übrige	37,0	33,9
<b>Gesamt</b>	<b>116,5</b>	<b>165,8</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen nahezu ausschließlich Forderungen an Mieter und Pächter sowie – im Vorjahr – aus Grundstücksgeschäften.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 456,0 T€ (Vorjahr: 200,9 T€) und betreffen Erstattungsansprüche für die Jahre 2005 und 2006.

#### (16) Aktive Rechnungsabgrenzung

Nach Fristigkeiten gliedert sich die aktive Rechnungsabgrenzung wie nachfolgend dargestellt.

Sie beinhaltet hauptsächlich abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt wurden.

	31. Dezember 2006		31. Dezember 2005	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Erschließungskosten für Erbbaugrundstück	284,9	10,5	295,4	10,5
Bochumer Verband: Pensionszahlungen für Januar 2007 / 2006	0,0	45,3	0,0	41,8
Erbbauzins	0,0	18,0	0,0	18,0
Übrige	0,0	1,5	0,0	69,5
<b>Gesamt</b>	<b>284,9</b>	<b>75,3</b>	<b>295,4</b>	<b>139,8</b>

#### (17) Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände (Finanzmittelfonds)

	31.12.2006 (in T€)	31.12.2005 (in T€)
Bankguthaben	4.174,9	5.281,2
Liquiditätsnahe Anlagen	4,0	304,9
Kassenbestände	0,5	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>4.179,4</b>	<b>5.586,6</b>

Die Position „Bankguthaben“ beinhaltet zum Bilanzstichtag überwiegend die Liquidität des Fonds.

Bei den liquiditätsnahen Anlagen handelt es sich um kurzfristige Geldanlagen mit jederzeitiger Verfügbarkeit. Der Posten war bisher unter den Sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Vorjahres-Vergleichszahl wurde entsprechend angepasst.

## Konzern-Anhang

### (18) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2006 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital sowie die gesetzliche Rücklage betreffen die HAMBORNER AG. Das gezeichnete Kapital beträgt am 31. Dezember 2006 unverändert 19.430,4 T€ und ist in 7.590.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Gegenüber dem Vorjahr ebenfalls unverändert sind die gesetzliche Rücklage mit 1.943,0 T€ und die anderen Gewinnrücklagen mit 79.150,8 T€.

Die Neubewertungsrücklage ist aufgrund der erneut insgesamt positiven Entwicklung der Kurswerte unserer Wertpapiere nach Abzug latenter Steuern um 4.923,1 T€ auf 26.204,3 T€ (Vorjahr: 21.281,2 T€) gestiegen.

Der HAMBORNER Konzern weist zum 31. Dezember 2006 einen Bilanzgewinn in Höhe von 9.497,1 T€ aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 5. Juni 2007 für das Geschäftsjahr 2006 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 6.831,0 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von

0,90 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Jahresüberschuss der HAMBORNER AG in Höhe von 7.154,2 T€.

### (19) Derivative Finanzinstrumente und Verbindlichkeiten

Die derivativen Finanzinstrumente verminderten sich im Berichtsjahr um 88,0 T€; sie betreffen zwei Zinsswaps, die die HAMBORNER AG seit dem Jahr 2000 zur Absicherung des Zinsniveaus für den Fremdkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen hält. Nähere Details finden Sie im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 28.837,4 T€ (Vorjahr: 28.321,2 T€) und sind ganz überwiegend auf den handelsrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil und die Bewertung der Wertpapiere zu Kurswerten zurückzuführen.

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung um 340,0 T€ auf 1.280,0 T€ ab. Die Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2006 betreffen Lohnabzugsteuern und Umsatzsteuern. Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt:

	31. Dezember 2006		31. Dezember 2005	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	18,0	335,3	6,7	25,2
Mietkautionen	126,7	0,0	90,7	0,0
Steuerverbindlichkeiten	0,0	72,9	0,0	151,7
Finanzierungsverbindlichkeit PSV	0,0	37,1	0,0	0,0
Übrige	0,0	226,2	0,0	194,5
<b>Gesamt</b>	<b>144,7</b>	<b>671,5</b>	<b>97,4</b>	<b>371,4</b>

### (20) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbewertung liegt die Projected Unit Credit Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Ferner wird ein Pensionsalter von 62

oder 63 Jahren bei Männern und von 60 oder 62 Jahren bei Frauen angenommen.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand, der unter dem Personalaufwand ausgewiesen wird, und dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2006 auf 320,7 T€ (Vorjahr: 335,6 T€).

In Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 vorgesehenen Korridorverfahren wurden bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen zur Vermeidung größerer Volatilitäten am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von -776,8 T€ außer Betracht gelassen.

Damit wurden im Geschäftsjahr 2006 erstmals die Grenzen des in IAS 19 definierten Korridors überschritten. Dieser beläuft sich auf 10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung (actual defined benefit obligation). Der den Korridor übersteigende, noch nicht berücksichtigte versicherungsmathematische Verlust beträgt zum Ende des Berichtsjahres 85,1 T€. Dieser Betrag ist auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen. Da dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust nach IAS 19 jeweils erst in der sich

anschließenden Periode zu berücksichtigen ist, werden wir im Konzernabschluss 2007 aus diesem Sachverhalt einen Aufwand in Höhe von 13,0 T€ erfassen.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

	2006 (in T€)	2005 (in T€)	2004 (in T€)
Bilanzwert 1. Januar	6.329,6	6.414,6	6.488,7
laufender Dienstzeitaufwand	39,7	67,3	71,1
Zinsaufwand	320,7	335,6	329,4
Pensionszahlungen	-549,7	-487,9	-474,6
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>	<b>6.140,3</b>	<b>6.329,6</b>	<b>6.414,6</b>
nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	776,8	670,1	523,3
DBO zum Jahresende	6.917,1	6.999,7	6.937,9

## (21) Sonstige Rückstellungen

	1.1.2006				31.12.2006		davon	
	Insgesamt (in T€)	Zuführungen (in T€)	Inanspruchnahme (in T€)	Auflösungen (in T€)	Insgesamt (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	
<b>Rückstellungen für</b>								
Tantieme	300,0	874,5	300,0	0,0	874,5	0,0	874,5	
Mietgarantie Ratingen	0,0	690,4	0,0	0,0	690,4	357,9	332,5	
Bergschäden	360,9	756,5	4,1	0,0	1.113,3	413,3	700,0	
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	280,1	280,1	279,2	0,9	280,1	0,0	280,1	
Rechts- und Beratungsaufwendungen	0,0	120,0	0,0	0,0	120,0	0,0	120,0	
Ausstehende Rechnungen	237,5	29,0	216,8	20,7	29,0	0,0	29,0	
Übrige	302,2	55,5	136,7	72,3	148,7	86,9	61,8	
<b>Gesamt</b>	<b>1.480,7</b>	<b>2.806,0</b>	<b>936,8</b>	<b>93,9</b>	<b>3.256,0</b>	<b>858,1</b>	<b>2.397,9</b>	

Die **Tantiemerrückstellungen** erhöhten sich im Berichtsjahr um 574,5 T€. Wesentliche Ursache hierfür ist eine dienstvertraglich vereinbarte Ergänzungstantieme für ein Vorstandsmitglied, die im Zusammenhang mit dem Wechsel des Hauptaktionärs ausbezahlt ist.

Im Zuge des Verkaufs der Logistikimmobilie Ratingen mussten wir dem Erwerber **Mietgarantien** für 24 Monate einräumen. Das damit für die Gesellschaft verbundene Risiko wurde mit einer Rückstellung in Höhe von 690,4 T€ zum Ende des Berichtsjahres angemessen berücksichtigt.

Die **bergbaubedingten Rückstellungen** betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit, z.B. für Bergschäden und für Schachtsicherungsmaßnahmen. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Bericht über die Chancen und Risiken.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0% (Vorjahr: 6,0%) bei einer Restlaufzeit bis zu 25 Jahren (Vorjahr: 26 Jahren) zu Grunde gelegt.

## Konzern-Anhang

Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung berücksichtigt mit 20,5 T€ die aufgrund Zeitablaufs eingetretene Erhöhung des abgezinsten Betrages. Die unter Verbrauch ausgewiesenen 4,1 T€ betreffen Aufwendungen für Gutachtenerstellung und Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen.

Im Februar 2007 wurden Schadenersatzansprüche in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen die heutigen Eigentümer eines in Duisburg befindlichen Grubenfeldes geltend gemacht. Da die HAMBORNER AG als ehemalige Miteigentümerin des betroffenen Grubenfeldes für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50% haftet, ist zukünftig eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen. Daher wurde im Berichtsjahr vorsorglich eine weitere Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio.€ gebildet.

Die Rückstellungen für **satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen** enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Wirtschaftsprüfer-Honorare. Wegen weiterer Angaben zu den Wirtschaftsprüfer-Honoraren i.S. § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB verweisen wir auf Textziffer (7).

Ebenfalls mit dem Aktionärswechsel zusammenhängend sind in 2006 **Rechts- und Beratungsaufwendungen** angefallen, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet waren. Hierfür wurde mit einer Rückstellung in Höhe von 120,0 T€ angemessen Vorsorge getroffen.

Die Verringerung der Rückstellung für **ausstehende Rechnungen** um 208,5 T€ gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit der im Vorjahr enthaltenen, noch nicht endabgerechneten Instandhaltungsmaßnahme für das Objekt Dortmund, Westfalendamm zusammen, die im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnte.

### (22) Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt:

	31. Dezember 2006		31. Dezember 2005	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Miet- und Pachtvorauszahlungen	2.092,0	191,5	2.262,5	240,1
Baukostenzuschüsse	21,6	20,9	45,1	20,7
<b>Gesamt</b>	<b>2.113,6</b>	<b>212,4</b>	<b>2.307,6</b>	<b>260,8</b>

Die abgegrenzten Miet- und Pachtvorauszahlungen betreffen im Wesentlichen eine Vorauszahlung auf einen Mietvertrag, die über die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen ist. Die Baukostenzuschüsse werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge ratierlich vereinnahmt.

### (23) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

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

Die sonstigen finanziellen 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
31. Dezember 2062	31,9	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>328,5</b>	<b>183,7</b>

Mit der Besitzübertragung der mit notarieller Urkunde vom 18. Dezember 2006 verkauften Immobilien auf den neuen Eigentümer reduzieren sich die finanziellen Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen um 31,9 T€. Der Eintritt der Vollzugsvoraussetzungen ist im April 2007 zu erwarten.

### Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich entsprechend der Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Einflüsse aus Wechselkursänderungen oder aus Veränderungen des Konsolidierungskreises bestehen bei HAMBORNER nicht.

#### (24) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Im Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit sind unter anderem enthalten:

- erhaltene Dividenden in Höhe von 1.259,3 T€ (Vorjahr: 959,4 T€)
- Zinseinnahmen in Höhe von 283,1 T€ (Vorjahr: 105,2 T€) und Zinsausgaben in Höhe von 108,9 T€ (Vorjahr: 146,5 T€)
- gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 2.431,9 T€ (Vorjahr: 2.443,4 T€); erstattet wurden 6,3 T€ (Vorjahr: 1,3 T€)

Das Ergebnis aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung verfügbaren langfristigen Vermögenswerten betrifft mit 9.670,0 T€ die Veräußerung von bebautem und mit 385,5 T€ die Veräußerung von unbebautem Grundbesitz.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie folgt:

		2006	2005
Anzahl der in Umlauf befindl. Aktien	Tsd. Stück	7.590	7.590
operativer Cashflow	T€	8.130,4	7.778,7
operativer Cashflow je Aktie	€	1,07	1,02

#### (25) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Bereich Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr per Saldo zu einem Mittelabfluss von 2.278,7 T€ nach einem Mittelzufluss in Höhe von 63,3 T€ in 2005. Wesentliche Ursache dieser Veränderungen war die Zunahme der Investitionstätigkeit in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Mittelabfluss aus Wertpapierinvestitionen lag um 2.505,1 T€ über dem Vorjahreswert. Die Erlöse aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten stiegen dagegen um 4.014,0 T€. Hintergrund hierfür waren die im Berichtsjahr verstärkten Wertpapierverkäufe unseres Aktienspezialfonds.

#### (26) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurden – wie im Vorjahr – 6.831 T€ ausschließlich an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Mittelabfluss aus den derivaten Finanzinstrumenten und Finanzverbindlichkeiten beruht im Wesentlichen auf anteiligen Tilgungen der Fremdmittel.

## Konzern-Anhang

### Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Erfolgs-/Schätzungsunsicherheiten

Gegen Ende des Berichtsjahres haben wir die anhaltend große Nachfrage nach Gewerbeimmobilien genutzt und insgesamt acht Objekte aus unserem Bestand an einen ausländischen Investor veräußert. Der Besitzübergang wird allerdings erst in 2007 stattfinden. Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich ganz überwiegend um ältere Geschäftshäuser in Nebenlagen, die sich teilweise seit mehr als 20 Jahren in unserem Besitz befanden. Ein Ergebnisbeitrag aus diesem Geschäft ergibt sich in der Konzernrechnung erst im Jahr 2007. Handelsrechtlich wird der entstehende Veräußerungsgewinn nach § 6b EStG neutralisiert und hat damit keine Ergebnisauswirkung.

Am 14. Dezember 2006 hat unser bisheriger Hauptaktionär, die Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H. mit der HSH Real Estate AG, Hamburg einen Vertrag geschlossen, der auf die Übertragung des bisher von der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H. geführten Aktienpaketes gerichtet ist. Die HSH Real Estate AG hat dieses Aktienpaket mittelbar über zwei Tochtergesellschaften, die Mustaphar 5. Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Endor 5. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG erworben. Der Vertrag wurde am 22. Januar 2007 vollzogen. Nähere Informationen zu dieser Transaktion haben wir als ad-hoc-Meldung am 14. Dezember 2006 sowie in weiteren Veröffentlichungen nach diesem Datum auf unserer Internetseite unter Unternehmen / Mitteilungen veröffentlicht. Zu dem im Zuge dieser Transaktion von der HSH Real Estate AG über deren Tochtergesellschaft Mustaphar 5. Verwaltungsgesellschaft mbH abgegebenen freiwilligen Übernahmeangebot hat der Vorstand und der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft am 6. Februar 2007 eine gemeinsame positive Stellungnahme veröffentlicht.

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prog-

nosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

#### Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über die unter Punkt (23) aufgeführten Sachverhalte hinaus bestehen keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

### Bericht über die Chancen und Risiken

#### Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen Wertpapierbestand ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik danach ausgerichtet, dass Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein gemieden werden. Insoweit haben wir uns an hochspekulativen Börsen- oder Bauträgermaßnahmen nicht beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

#### Risikomanagement

Um die Risikobelastungen begrenzt zu halten, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) festgelegten Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung – auch durch den Wirtschaftsprüfer – und wird bei sich ändernden Rahmenbedingungen entsprechend angepasst bzw. erweitert.

Das Risikomanagementsystem der HAMBORNER AG ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und



hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie hinsichtlich des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem wurden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Ein umfassendes Berichtswesen stellt zudem sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist.

#### Chancen- und Risikosituation und Einzelrisiken

Nachfolgend beschreiben wir Chancen und Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

#### Chancen und Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Der HAMBORNER Konzern wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Für das Jahr 2007 erwarten wir eine Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs der deutschen Wirtschaft. Der prognostizierte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von rd. 2% dürfte den Arbeitsmarkt weiter entlasten und die Verbrauchernachfrage stärken. Vor dem Hintergrund eines verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeldes bestehen gute Perspektiven für eine weitere Erholung der deutschen Immobilienmärkte.

#### Chancen und Risiken des Marktes im Segment Immobilien

Bereits 2006 hat sich die Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen spürbar erhöht. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine Fortsetzung dieses positiven Trends. Zugleich ist mit einem Rückgang der Leerstände und einem – wenn auch nur leichten – Wiederanstiegen der Mieten zu rechnen. Entgegen diesem allgemeinen Markttrend bestehen unverändert erhebliche Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger

Verträge mit bonitätsstarken Mietern, Mietausfallrisiken zu minimieren. Am Ende des Geschäftsjahres waren 53% unseres gewerblichen Mietaufkommens durch Restlaufzeiten zwischen 3 und 10 Jahren und 21% mit einer Vertragsrestdauer von 10-15 Jahren abgesichert.

#### Allgemeine Vermietungsrisiken

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestandes auf zurzeit 34 Standorte versuchen wir, negative lokale Sondereinflüsse, wie sie z.B. durch den Neubau überdimensionierter Shopping-Center entstehen könnten, zu minimieren. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien bei Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf beabsichtigte Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungsmaßnahmen zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen in den vergangenen 15 Jahren einen Vermietungsstand von durchschnittlich über 98% zu erzielen. Im Geschäftsjahr 2006 hat sich die Leerstandsquote durch das Auslaufen einiger größerer Mietverträge erstmalig auf 4,3% erhöht. Etwa die Hälfte dieses Leerstands entfiel auf unsere Logistikimmobilie in Ratingen. Nach Verkauf der Lagerhalle im 4. Quartal 2006 hat sich unser Gesamtleerstand wieder auf rd. 2,2% vermindert. Da bereits jetzt für nahezu alle in 2007 auslaufenden Verträge zeitnah Anschlussvermietungen oder Neuvermietungen sichergestellt werden konnten und darüber hinaus einige bisherige Leerstandsflächen beseitigt wurden, erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wieder einen Rückgang der Gesamtleerstandsquote auf weniger als 2%. Das größte aktuell verbliebene Einzelrisiko ist umbaubedingt und liegt derzeit in unserem Hamburger Bürohaus, An der Alster 6. Erst nach Abschluss der grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen im Inneren und Äußeren des Objekts Ende 2007 ist mit einer Beseitigung dieses Leerstands von derzeit rd. 880 m<sup>2</sup> zu rechnen.

#### Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter

## Konzern-Anhang

und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten versuchen wir, das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter, weitgehend zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2006 beliefen sich die Forderungsausfälle auf rd. 17 T€ und betragen damit lediglich 0,14% unseres Jahresmieteaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine leichte Zunahme der Forderungsausfälle nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle – etwa durch Insolvenz innerhalb unserer Mieterschaft – sind derzeit aber nicht erkennbar.

### Bewertungsrisiko

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit unserer Objekte wenden wir das allgemein anerkannte DCF-Verfahren an und sichern die Ergebnisse ergänzend durch Plausibilitätsberechnungen auf Basis der Faktorwertmethode. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestandes finden Sie im Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich weder im Konzernabschluss nach IFRS noch im handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ein Bedarf für außerordentliche Abwertungen. Infolge von Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus können sich Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

### Chancen und Risiken bei unseren Wertpapieranlagen

Der Kurswert von Aktien kann erheblichen Schwankungen unterliegen und wird maßgeblich durch das allgemeine Börsengeschehen sowie die Entwicklung und Ertragskraft der einzelnen Unternehmen beeinflusst. Durch Auswahl fundamental solider Standardwerte bemühen wir uns, bestehende Kursrisiken zu minimieren.

Unsere Wertpapieranlagen sind in der Konzernbilanz gemäß IAS 39 als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (available for sale) mit ihrem jeweiligen Marktpreis, d.h. dem aktuellen Kurswert bewertet. Kursverluste einzelner Papiere unter die Anschaffungskosten wirken sich somit unmittelbar ergebnismindernd auf die Ertragslage des Konzerns aus. Daher können Kursschwankungen unserer Aktienanlagen das Konzernergebnis zukünftig stark beeinflussen. Bei dem weiterhin insgesamt freundlichen Börsenumfeld und der derzeit guten Ertragslage der meisten

Unternehmen erwarten wir für das laufende Jahr 2007 eher einen moderaten Fortgang der positiven Kursentwicklung.

### Finanzielle Risiken

Die Vermögens- und Finanzstruktur unseres Konzerns stellt sich unverändert solide dar. Zum Ende des Berichtsjahres beliefen sich die Fremdmittel auf lediglich 1,3 Mio. €. Für dieses Bankdarlehen besteht unverändert ein – nicht vollständig fristenkongruentes – Zinssicherungsgeschäft, aus dem aber keine wesentlichen Risiken zu erwarten sind. Zur Finanzierung der gegen Ende des Berichtsjahres getätigten Neuinvestitionen in Krefeld und Minden wurden weitere Fremdmittel in einem Gesamtumfang von rd. 6,4 Mio. € in Anspruch genommen, die im Februar 2007 zur Auszahlung gelangt sind. Um kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu begegnen, wurden langfristige Hypothekendarlehen mit jeweils 10-jähriger Zinsbindung vereinbart. Unsere Liquiditätsversorgung ist durch einen weiterhin hohen Finanzmittelbestand sowie eine nicht ausgenutzte Kreditlinie sichergestellt. Aufgrund der Konzentration im Immobilienbereich ausschließlich auf den deutschen Markt und bei unseren Wertpapieren weitestgehend auf den Euroraum ist HAMBORNER nur geringen Währungsrisiken im Bereich der Wertpapieranlagen ausgesetzt.

### Rechtliche Risiken

Im Zusammenhang mit einer zivilrechtlichen Klage vor dem Landgericht Duisburg besteht für die HAMBORNER AG seit Anfang 2007 ein Prozessrisiko von rd. 10 T€. Sonstige Rechtsstreitigkeiten sind derzeit weder anhängig noch angedroht. Jedoch haben wir seit wenigen Tagen Kenntnis von einer Schadenersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Zusammenhang auch die HAMBORNER AG in ein mögliches Klageverfahren einbezogen wird. Über diesen Vorgang berichten wir auch im nachfolgenden Kapitel „Bergschadenrisiken“.

### Bergschadenrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken z.B. wegen Bergschäden oder Schachtsicherungen fort. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet.

Für eventuell langfristig erforderlich werdende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund geänderter Wasserhaltung im Bereich unserer ehemaligen Grubenfelder werden wir unsere Bergschadenrückstellungen langfristig auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € ratierlich erhöhen.

Im Februar 2007 wurden Schadenersatzansprüche in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen die heutigen Eigentümer eines in Duisburg befindlichen Grubenfeldes geltend gemacht. Da die HAMBORNER AG als ehemalige Miteigentümerin des betroffenen Grubenfeldes für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50% haftet, ist zukünftig eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen. Im Konzernabschluss sowie im handelsrechtlichen Einzelabschluss der HAMBORNER AG wurde deshalb vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet.

Sonstige Altlastenrisiken, z.B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Im Geschäftsjahr 2006 ist hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

### Zusammengefasste Beurteilung der Risikosituation

Für den HAMBORNER Konzern lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

### Derivate

Die Gesellschaft hält seit dem Jahr 2000 zwei Finanzderivate zur Absicherung des Zinsniveaus für den Fremdmiteileinsatz bei Immobilienerwerben, die wir bereits bei den „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ erläutert haben.

### Segmentberichterstattung

Wie im Lagebericht erläutert, ergibt sich bei HAMBORNER eine Segmentierung auf Basis der von den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Finanzanlagen erbrachten Leistungen, da sich die Ertragschancen wie auch die Risikopositionen deutlich unterscheiden. Diese Differenzierung findet sich in der internen Berichterstattung wieder. Die Segmentumsätze und sonstigen Segmenterträge betreffen ausschließlich Außenbeziehungen. Innenumsätze / -erträge zwischen den Segmenten bestehen nicht.

Eine Differenzierung nach geographischen Segmenten haben wir nicht vorgenommen, da wir ausschließlich in Deutschland geschäftlich tätig sind und eine geographische Segmentierung insoweit keinen wesentlichen weiteren Informationswert bietet.

Segmentinformationen nach Geschäftsfeldern des HAMBORNER-Konzerns

	Immobilien		Finanzanlagen		segmentübergreifend		Gesamt	
	2006 (in T€)	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2005 (in T€)
Segmentumsätze und sonstige Segmenterträge	19.790,7	16.211,6	4.436,4	1.307,9	180,7	78,6	24.407,8	17.598,1
Segmentergebnis vor Steuern	12.135,6	8.798,3	4.244,7	1.273,0	-2.599,1	-1.595,5	13.781,2	8.475,8
Bilanziertes Segmentvermögen	120.752,0*	115.468,9	51.702,5	44.670,6	6.478,0	7.644,4	178.932,5	167.783,9
Segmentsschulden (inkl. Rückstellungen und passive latente Steuern)	27.720,2	27.004,6	6.188,5	6.033,6	8.798,0	7.889,4	42.706,7	40.927,6
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	13.329,2	5,2	0,0	0,0	47,3	14,0	13.376,5	19,2
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	4.167,3	1.702,1	15,0	0,0	4.182,3	1.702,1
Planmäßige Abschreibungen	2.536,1	2.672,5	0,0	0,0	26,4	40,2	2.562,5	2.712,7

\* davon 11.558,9 T€ (Vorjahr 2.482,3 T€) aus der Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

## Konzern-Anhang

### Arbeitnehmer

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

### Corporate Governance

Im November 2006 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG und § 15 EGAktG abgegeben und den Aktionären im Internet auf der Website [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht abgedruckt.

### Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2006

Alle Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen und Konditionen vorgenommen.

### Anteilseigner

Nach einer uns vorliegenden Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG wurde der TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, von ihrer alleinigen Gesellschafterin, der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, mit Wirkung vom 18.11.2005 ein Anteil von 39,459% am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft übertragen.

Die Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH ist Tochtergesellschaft der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H., die wiederum zum Konzern der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, gehört. Daneben bestand in 2006 eine Vereinbarung zwischen der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H. und Mitgliedern der Familie Julius Thyssen gemäß § 22 Abs. 2 WpHG, die weitere Stimmrechte am Kapital der HAMBORNER AG in Höhe von insgesamt 9,815% umfasste. Die Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, verfügte somit über insgesamt 49,274% der Stimmrechte am Kapital der HAMBORNER AG.

Weiterhin 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. 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 seit diesem Zeitpunkt 10,09% beträgt.

### Erläuterungen zum Abhängigkeitsbericht 2006

Über die Beziehungen zu der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH und den mit ihr verbundenen Unternehmen hat der Vorstand einen Bericht gemäß § 312 AktG aufgestellt, der folgende Angaben zu Rechtsgeschäften und Maßnahmen umfasst:

1. Im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft aus Rationalisierungs- und Kostenersparnisgründen der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H. Mitarbeiter stundenweise zur Verfügung gestellt und dafür 29.542,42 € zuzüglich Umsatzsteuer berechnet. Die Beträge entsprechen den zeitanteiligen Personalkosten zuzüglich anteiliger Nebenkosten. Ferner wurden Sachkosten in Höhe von 70,22 € zuzüglich Umsatzsteuer weiterbelastet.
2. Im Geschäftsjahr 2006 hat ferner ein Mitglied des Vorstands 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 mit der HAMBORNER AG vereinbarten Vergütungsansprüche dieses Vorstandsmitglieds sind deshalb zeitanteilig gekürzt worden. Von den für dieses Vorstandsmitglied bei Familie Julius Thyssen Beteiligungsgesellschaft mbH und Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H. angefallenen Nebenkosten wurde ein anteiliger Betrag von 16.697,08 € zuzüglich Umsatzsteuer an die HAMBORNER AG weiterbelastet.

3. Aus den unter den Textziffern 1. und 2. beschriebenen Vorgängen resultierten zum 31. Dezember 2006 Verbindlichkeiten gegenüber der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H. im Umfang von 23.341,16 €, die als „Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ bilanziert werden.
4. Die HAMBORNER AG hat im Berichtsjahr Büroräume an die Progas GmbH & Co. KG, Dortmund, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Familie Julius Thyssen Beteiligungsgesellschaft mbH, zu einem Jahresmietzins von 274.252,00 € zuzüglich Umsatzsteuer vermietet. Die Miete entspricht marktüblichen Konditionen und ist wertgesichert. Zusätzlich werden anfallende Betriebskosten im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen vollständig an die Progas GmbH & Co. KG weiterbelastet.
5. Zwischen der HAMBORNER AG und der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH sowie der TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH wurden im Jahr 2006 unmittelbar keine Rechtsgeschäfte getätigt.

#### **Der Bericht enthält folgende Schlussklärung:**

„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.“

#### **Vergütungsbericht**

Corporate Governance und transparente Unternehmensführung heißt für uns als börsennotierte Gesellschaft auch, umfassend über die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats zu berichten. Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festlegung der Vergütung des Vorstands der HAMBORNER AG Anwendung finden, und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen. Weiterhin werden Grundsätze und Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats beschrieben.

Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsrechts, erweitert durch das Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen (VorstOG), Bestandteil des Anhangs nach § 285 HGB und des Konzernanhangs nach § 314 HGB bzw. des Lageberichts nach § 289 HGB und des Konzernlageberichts nach § 315 HGB sind.

#### **Vergütung des Vorstands**

Für die Festlegung der Vorstandsvergütung ist der Personalausschuss des Aufsichtsrats zuständig.

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 erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z.B. Dienstwagen) sowie Pensionszusagen. Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt. Im Zusammenhang mit der Verlängerung seines Amtes als Sprecher des Vorstands wurde das Fixum von Herrn Krull mit Wirkung vom 1. Januar 2006 gegenüber der letzten Erhöhung vom 1. Januar 2001 um 9,4% p.a. angehoben.

Die erfolgsbezogene (variable) Vergütung fließt dem Vorstand einmal jährlich als Tantieme zu und ist abhängig von der für das jeweilige Geschäftsjahr ausgeschütteten Dividende. Von einer zusätzlichen langfristig ausgerichteten variablen Vergütungskomponente – etwa im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms – wurde bislang abgesehen. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat die Struktur des Vergütungssystems in der Hauptversammlung 2005 erläutert.

## Konzern-Anhang

Gemäß den im Oktober 2006 durch den Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossenen Ergänzungen des Dienstvertrages hat der Sprecher des Vorstands, Herr Krull, aufgrund der am 22. Januar 2007 erfolgten Aktienübertragung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft an den neuen Mehrheitsaktionär einen ergänzenden Tantiemeanspruch von 483 T€ gegen die HAMBORNER AG erworben, der im Februar 2007 zur Auszahlung gelangt ist. Die Höhe des ergänzenden Tantiemeanspruchs war an die Entwicklung des Aktienkurses der HAMBORNER Aktie während der letzten drei Monate vor dem am 14. Dezember 2006 erfolgten Vertragsabschluss über die Aktienveräußerung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft gebunden. Im Konzernabschluss sowie im Einzelabschluss der HAMBORNER AG wurde hierfür eine entsprechende Rückstellung gebildet. Die dienstvertraglichen Regelungen sehen weiterhin vor, dass Herr Krull ein zusätzlicher Nachzahlungsanspruch gegen die HAMBORNER AG zusteht, soweit außenstehenden Aktionären der HAMBORNER AG im Rahmen eines Pflichtangebots oder eines freiwilligen Übernahmeangebots ein Preis pro Aktie von mehr als 29,32 € je HAMBORNER-Aktie gezahlt wird. Dieser Nachzahlungsanspruch ist auf einen Höchstbetrag von max. 117 T€ begrenzt und würde in voller Höhe bei einem Angebotspreis von 34,00 € je HAMBORNER-Aktie erreicht. Für den Nachzahlungsanspruch wurde im Konzernabschluss und im Einzelabschluss der HAMBORNER AG ebenfalls eine Rückstellung in Höhe von 79,5 T€ gebildet.

Für das Geschäftsjahr 2006 beträgt die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der vorgeschlagenen Ausschüttungshöhe und unter Einbeziehung der für die Ergänzungstantieme und des möglichen Nachzahlungsanspruchs gebildeten Rückstellung insgesamt 860,9 T€. Von diesem Gesamtbetrag entfallen 153,2 T€ auf das Fixum und 707,7 T€ auf die variablen Bestandteile.

### Vergütung des Vorstands 2006 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Karl-Hermann Krull (Sprecher)	132,0	687,2	819,2
Jürgen Heite *)	21,2	20,5	41,7

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

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagennutzungen und Zuschüsse zur befreienden Lebensversicherung. Die zu versteuernden Einkommensbestandteile hierfür betragen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt 21,2 T€.

### Versorgungszusagen

Der Sprecher des Vorstands, Herr Krull, hat von der Gesellschaft eine Pensionszusage entsprechend der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes erhalten. Der Jahresbezug beträgt bei Eintritt des Pensionsfalls oder bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses rd. 84 T€ p.a. Für diese künftigen Versorgungsansprüche hat die Gesellschaft eine Rückstellung gebildet, deren DBO-Wert am Ende des Berichtsjahres 1.013,1 T€ betrug. Für das weitere Vorstandsmitglied, Herrn Heite, besteht keine Pensionszusage seitens der HAMBORNER AG. Die Gesellschaft hat dem bisherigen Großaktionär, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H., Mülheim, im Geschäftsjahr 2006 den Zuführungsaufwand für die dort gewährte Pensionszusage anteilig mit 3,8 T€ erstattet.

Gemäß den im Oktober 2006 durch den Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossenen Ergänzungen des Dienstvertrages mit Herrn Krull stehen diesem im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel oder einer Veräußerung eines Aktienanteils von mindestens 25% durch den Hauptaktionär für den Fall einer vorzeitigen Beendigung seines bis zum 31. Dezember 2010 befristeten Dienstverhältnisses Abfindungsansprüche gegen die HAMBORNER AG zu, deren Höhe von der restlichen Vertragslaufzeit abhängig ist und die sich an der Höhe des bisherigen Gesamtjahreseinkommens (ohne Ergänzungstantieme) einschließlich der erhaltenen Sachbezüge orientieren. Leistungen aufgrund von unternehmensseitigen Pensionszusagen sind hierbei anspruchsmindernd zu berücksichtigen.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 299,5 T€. Der DBO-Wert der für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betrug am Ende des Berichtsjahres 3.058,1 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 1999 durch die Hauptversammlung neu festgelegt und ist in 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 3.000 € und die variable 1.000 € je Prozent Dividende, die über 12% des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Normalvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Auch beziehen die Aufsichtsratsmitglieder für ihre Tätigkeit in den Ausschüssen keine gesonderte Vergütung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

### Vergütung des Aufsichtsrats 2006 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Achim Breidenstein (Vorsitzender)	6,0	46,3	52,3
Dr. Henner Puppel (1. stv. Vorsitzender)	4,5	34,7	39,2
Robert Schmidt (2. stv. Vorsitzender)	4,5	34,7	39,2
Edith Dützer	3,0	23,2	26,2
Stephan Krauskopf	3,0	23,2	26,2
Hans-Bernd Prior	3,0	23,2	26,2
<b>Gesamt</b>	<b>24,0</b>	<b>185,3</b>	<b>209,3</b>

Neben den vorgenannten Bezügen erhalten die Aufsichtsratsmitglieder den Ersatz ihrer baren Auslagen und ein Sitzungsgeld je Teilnahme. Für das Geschäftsjahr 2006 wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 1,2 T€ an die Aufsichtsräte gezahlt. Bare Auslagen sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

### 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)

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

Externe Mandate:

ALLBAU AG <sup>\*1)</sup>

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>

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>

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

2. stellv. Vorsitzender

Mitglied der Geschäftsführung der RAG 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

## **Aufsichtsrat** (seit 16. Februar 2007)

### **Dr. jur. Josef Pauli, Essen**

Ehrevorsitzender

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

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

Externe Mandate:

- IVG Immobilien AG <sup>\*1)</sup>
- VNR Verlag für die Wirtschaft AG <sup>\*1)</sup>
- Hahn AG <sup>\*1)</sup>
- Infopark Fejlesztési Rt <sup>\*1)</sup> (Vorsitzender)

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

Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

- LB Immo Invest GmbH <sup>\*2)</sup>
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH <sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)
- BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH <sup>\*2)</sup>
- GEHAG GmbH <sup>\*2)</sup>

### **Volker Lütgen, Wentorf**

Geschäftsführer der HSH N Capitalpartners GmbH

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

Mitglied der Geschäftsführung der RAG 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)

### **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:

Aufsichtsratsvorsitzender und beide Stellvertreter

## **Vorstand**

### **Dipl.-Betriebsw. Karl-Hermann Krull, Dinslaken**

Sprecher

Externe Mandate:

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

### **Dipl.-Kfm. Jürgen Heite, Meerbusch**

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>

<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 28. Februar 2007

Der Vorstand

Krull

Heite

## Erklärung des Vorstands / Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

---

### Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der HAMBORNER AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der zusammengefasste Lagebericht der HAMBORNER AG und des Konzerns enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu geben sind. Soweit erforderlich, wurden sachgerechte Schätzungen vorgenommen; diese basieren auf den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen. Wenn die zugrunde gelegten Annahmen nicht oder nur teilweise eintreffen, kann es zu Abweichungen kommen.

Zur Sicherstellung der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) sowie auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem.

Entsprechend den Anforderungen des KonTraG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) wurde zudem ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert. Der Vorstand ist dadurch in der Lage, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen hat den vorliegenden Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Vorstand

Krull

Heite

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung, Segmentberichterstattung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss sowie Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss 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 Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 2. März 2007

BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rittmann  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Goldner  
Wirtschaftsprüfer

Essen, Hofstraße 10-12





# Ergänzende Informationen

Wichtige Begriffe und Abkürzungen

Stichwortverzeichnis

Impressum



## Wichtige Begriffe und Abkürzungen

<b>AktG</b>	Aktiengesetz
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt: Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d.h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.
<b>BVI-Rendite</b>	Zeitgewichtete Rendite-Ermittlung nach Vorgabe des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI). Es wird unterstellt, dass Ausschüttungen taggleich reinvestiert werden. Marktgängige Kennzahl zur Messung der Leistung des Portfoliomanagers und zum Vergleich mit einer Benchmark (z.B. DAX).
<b>Cashflow</b>	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.
<b>Corporate Governance</b>	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenssteuerung und -kontrolle.
<b>DAX</b>	Von der Deutsche Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.
<b>DBO</b>	defined benefit obligation: Umfang der Pensionsverpflichtungen nach IAS 19 (Barwert der erdienten Teilansprüche auf Versorgungsleistungen zum Stichtag)
<b>Derivat</b>	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, den Preisschwankungen und den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswertes wie z.B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.
<b>DIMAX</b>	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der zum Jahresende 2006 insgesamt 66 deutsche Immobilitätstitel zusammenfasste.
<b>EBIT</b>	earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern).
<b>EBITDA</b>	earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen.
<b>Entsprechenserklärung</b>	Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Ifo</b>	Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards: Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind seit dem 1. Januar 2005 von kapitalmarktorientierten Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.
<b>IfW</b>	Institut für Weltwirtschaft, Kiel.
<b>Investment Properties</b>	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen und / oder Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

---

Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Konsolidierung	Erstellung eines Konzernabschlusses unter der fiktiven Annahme, dass der Konzern ein rechtlich einheitliches Unternehmen ist (Einheitstheorie).
KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich.
Latente Steuern	Aktive und/oder passive Positionen zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlich veranlagten Steuerschuld und der auf Grund handelsrechtlicher Bilanzierung verursachten, wirtschaftlichen Steuerbelastung.
MDAX	Mid-Cap-Index: Deutscher Nebenwerteindex, in dem 50 Aktien aus klassischen, nicht technologie-lastigen Branchen zusammengefasst sind, die bezüglich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz den DAX-Werten folgen.
Performance	Maß für die Rendite einer Kapitalanlage in einer bestimmten Periode. Sie setzt sich aus der Wertentwicklung, der Ausschüttung und der Verzinsung der Liquidität innerhalb einer Periode zusammen und wird üblicherweise in Prozent ausgedrückt.
Projected Unit Credit Methode	Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.
REIT	Real Estate Investment Trusts: Steuertransparente, zumeist börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft, deren Ergebnis auf Ebene der Gesellschaft steuerbefreit ist. Stattdessen wird die Ausschüttung beim Aktionär besteuert.
Risikomanagement	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.
RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen.
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex die nach dem DAX und MDAX 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und Börsenumsatz.
TecDAX	Deutscher Aktienindex, in dem die 30 wichtigsten Technologiewerte zusammengefasst sind, die den im DAX enthaltenen Unternehmen bezüglich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz folgen.
UMAG	Gesetz zur Unternehmensintegrität und Modernisierung des Anfechtungsrechts.
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	Basis der versicherungsmathematischen Ermittlung der Pensionsrückstellungen sind im Wesentlichen angenommene Parameter, z.B. der Lohn- und Rentenentwicklung. Wenn diese Prognosen auf Basis der tatsächlichen Entwicklung geändert werden, bedingt dies versicherungsmathematische Gewinne und Verluste.
Volatilität	Statistisches Maß für die Schwankungsbreite eines Kurses oder Preises, insbesondere von Wertpapieren oder Währungen.
VorstOG	Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen.

## Stichwortverzeichnis / Impressum

<b>A</b>		<b>K</b>	
Aktie	20 ff., 55, 71, 77	Kapitalflussrechnung	58, 46, 77
Aktienspezialfonds	41 f., 62, 64, 69, 77	KonTraG	44, 78, 88
Aktionärsstruktur	20 f.	Kursentwicklung	21, 41, 50
Aufsichtsrat	7 ff., 14 ff., 49, 85 ff.	<b>L</b>	
Ausblick	36, 39	Liquidität	34, 47, 73
Ausschüsse des Aufsichtsrats	15, 83, 87	<b>M</b>	
<b>B</b>		Mandate	49, 86
Bergschaden	47, 68, 75 f., 80 f.	Marktwert	32, 63, 65 f., 72
Beteiligungen	43, 69, 72	Mitarbeiter	11, 43, 68, 74, 82
Bewertung der Immobilien	46, 72, 80	<b>N</b>	
Bilanzierungsgrundsätze	42, 62, 64 f.	Nachtrag	48 f.
Bruttoinlandsprodukt	26, 44, 50	Nahe stehende Personen	14, 82
<b>C</b>		<b>P</b>	
Cashflow	32, 58, 64 f., 77	Performance	22, 41
Corporate Governance	9, 12 ff., 82	Prognose	26, 32, 50, 72
<b>D</b>		<b>R</b>	
DBO-Wert	17, 75, 84	REIT	21, 51, 93
DCF-Methode	32, 46, 65, 80	Risikomanagement	9, 14, 44 ff., 78, 88
Derivate	65, 77, 81	<b>S</b>	
DIMAX	21, 92	Segmente	32, 40, 81
Dividende	10, 16 f., 22, 41, 43, 59, 71, 74	<b>T</b>	
<b>E</b>		Transparenz	44, 78, 88
Entsprechenserklärung	9, 12 f., 82	<b>U</b>	
Eventualverbindlichkeiten	66, 76, 78	Überleitungsrechnung	70
<b>F</b>		<b>V</b>	
Finanzanlagen	40, 65, 81	Verbundene Unternehmen	10, 48, 82
<b>G</b>		Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat	13, 15 ff., 76, 83 ff.
Grundlagen der Abschlusserstellung	62 ff.	Vorstand	7, 14 ff., 83 f.
<b>H</b>		<b>W</b>	
Haftungsverhältnisse	57, 78	Wertpapiere	14, 20, 40 ff., 59, 63, 69, 70, 72, 80
Hauptaktionär	11, 20 f., 49, 68, 75, 78	<b>Z</b>	
Hauptversammlung	8 f., 15 f., 22, 43, 74	Zinssicherung	46, 65, 69, 80
<b>I</b>			
Immobilienbranche	45, 78		
Immobilienmarkt	26, 33, 44, 50		
Instandhaltung	32, 36 f., 43, 63, 68, 76		
Investitionen	32 ff., 36, 43, 46, 50 f., 67, 71 f., 80		

## Hinweis

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## Impressum

### Herausgeber

HAMBORNER AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Telefon (0203) 54405-0

Telefax (0203) 54405-49

E-Mail: [info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)

### Konzept und Design

david uk. – Matthias David Unternehmenskommunikation, Geeste

### Druck

RHIEM Druck GmbH, Voerde

### Bildnachweis

HAMBORNER AG







Solingen, Friedenstraße 64





Erfurt, Marktstraße 2



Schuhhaus **Machleit**

Informational sign with text and symbols.

MACHLEIT



---

## Finanzkalender 2006 / 2007

<b>15. Mai 2007</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2007</b>
<b>5. Juni 2007</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2007</b>
<b>6. Juni 2007</b>	<b>Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2006</b>
<b>14. August 2007</b>	<b>Zwischenbericht 1. Halbjahr 2007</b>
<b>14. November 2007</b>	<b>Zwischenbericht 3. Quartal 2007</b>
<b>28. März 2008</b>	<b>Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2007</b>
<b>15. Mai 2008</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2008</b>
<b>5. Juni 2008</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2008</b>

**HAMBORNER**  
AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

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