

HAMBORNER  
AKTIENGESELLSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS 2008

08

## Kennzahlen der AG nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB)

	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	12.597	13.239	19.436
Betriebsergebnis	7.497	8.024	64.559
Beteiligungsergebnis	501	449	643
Finanzergebnis	1.165	1.344	-2.898
EBITDA	13.482	13.395	76.659
EBIT	9.332	10.501	65.160
Jahresüberschuss			
vor Ertragsteuern	9.163	9.817	62.304
nach Ertragsteuern	7.154	7.828	56.258
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	142	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0	0	28.128
Bilanzgewinn	7.943	7.970	28.130
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	134.668	222.343	227.907
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	3.465	21.911	56.024
Eigenkapital einschließlich anteiliger Sonderposten	96.110	99.287	151.512
Eigenkapitalquote in %	69,6	40,6	53,4
Fremdkapital einschließlich anteiliger Sonderposten	42.023	144.967	132.419
Bilanzsumme	138.132	244.254	283.931
Investitionen	13.392	115.042	19.391
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in € *	0,90	0,35	0,35
<b>Börsenkurse je Stückaktie in € *</b>			
Höchstkurs	34,59	12,49	9,30
Tiefstkurs	27,30	8,45	5,10
Jahresschlusskurs	32,01	8,94	5,75
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	2,81	3,91	6,09
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahreschluss einschließlich Vorstand	22	25	26

\* Angaben für 2006 vor Aktiensplit, d.h. bezogen auf 7.590.000 Stückaktien (nach Split: 22.770.000 Stückaktien)

## Wichtige Termine

### Hauptversammlung 2009

9. Juni 2009

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

### Hauptversammlung 2010

10. Juni 2010

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

## Jahresabschluss 2008 der HAMBORNER Aktiengesellschaft <sup>1)</sup>

<b>AG-Bilanz zum 31. Dezember 2008</b>	<b>2</b>
	4 AG-Anlagenspiegel
<b>AG-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>6</b>
<b>AG-Anhang für das Geschäftsjahr 2008</b>	<b>8</b>
	8 Allgemeine Grundlagen
	8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
	9 Erläuterungen zur Bilanz
	14 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
	19 Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben
	21 Organe der Gesellschaft und deren Mandate
	22 Vorschlag zur Gewinnverwendung
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>23</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>24</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>25</b>

<sup>1)</sup> Da die AG den wesentlichen Teil des operativen Geschäfts des HAMBORNER Konzerns betreibt, wird von der Erleichterungsoption des § 315 (3) HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBORNER AG zusammengefasst werden kann. Der zusammengefasste Lagebericht wird gemeinsam mit dem Konzernabschluss im Geschäftsbericht 2008 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

**Aktiva**

	Anhang	31. Dezember 2008 (in T€)	31. Dezember 2007 (in T€)
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	(1)		
Lizenzen und ähnliche Rechte		12	21
<b>Sachanlagen</b>	(2)		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken		227.682	221.527
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		63	52
		227.745	221.579
<b>Finanzanlagen</b>	(3)		
Anteile an verbundenen Unternehmen		101	101
Beteiligungen		1	578
Sonstige Ausleihungen		48	64
		150	743
		<b>227.907</b>	<b>222.343</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(4)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		197	39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		292	296
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 291 T€ (Vorjahr: 295 T€)			
davon aus Lieferungen und Leistungen 291 T€ (Vorjahr: 295 T€)			
Sonstige Vermögensgegenstände		1.018	1.536
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 102 T€ (Vorjahr: 90 T€)			
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		0	13.078
		1.507	14.949
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(5)		
davon verbundene Unternehmen 1 T€ (Vorjahr: 1 T€)		54.011	6.440
		<b>55.518</b>	<b>21.389</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(6)	<b>506</b>	<b>522</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>283.931</b>	<b>244.254</b>

**Passiva**

	Anhang	31. Dezember 2008 (in T€)	31. Dezember 2007 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>	(7)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		34.610	6.482
		36.887	8.759
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		56.258	7.828
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		0	142
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		-28.128	0
		28.130	7.970
		<b>87.787</b>	<b>39.499</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(8)		
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6 b EStG		611	973
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen		94.977	88.709
		<b>95.588</b>	<b>89.682</b>
<b>Rückstellungen</b>	(9)		
Rückstellungen für Pensionen		5.847	5.817
Steuerrückstellungen		785	102
Rückstellung für Bergschäden		1.378	1.168
Sonstige Rückstellungen		1.768	1.763
		<b>9.778</b>	<b>8.850</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	(10)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		85.298	84.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		487	665
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon aus Lieferungen und Leistungen 119 T€ (Vorjahr: 25 T€)		119	25
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 564 T€ (Vorjahr: 2.127 T€)		2.852	19.130
		<b>88.756</b>	<b>104.046</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)	<b>2.022</b>	<b>2.177</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>283.931</b>	<b>244.254</b>

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 1. Januar 2008 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31. Dezember 2008 (in T€)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>96</b>
Lizenzen und ähnliche Rechte	101	0	6	96
<b>Sachanlagen</b>	<b>264.365</b>	<b>19.391</b>	<b>10.470</b>	<b>273.286</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	264.013	19.357	10.419	272.951
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	352	34	51	335
<b>Finanzanlagen</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>593</b>	<b>152</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	101	0	0	101
Beteiligungen	578	0	576	1
Sonstige Ausleihungen	67	0	17	50
<b>Insgesamt</b>	<b>265.212</b>	<b>19.391</b>	<b>11.069</b>	<b>273.534</b>

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 1. Januar 2008 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31. Dezember 2008 (in T€)	Stand 31. Dezember 2007 (in T€)	Stand 31. Dezember 2008 (in T€)
80	9	5	84	21	12
80	9	5	84	21	12
<b>42.786</b>	<b>5.584</b>	<b>2.829</b>	<b>45.541</b>	<b>221.579</b>	<b>227.745</b>
42.486	5.561	2.778	45.269	221.527	227.682
300	23	51	272	52	63
<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>743</b>	<b>150</b>
0	0	0	0	101	101
0	0	0	0	578	1
3	0	1	2	64	48
<b>42.869</b>	<b>5.593</b>	<b>2.835</b>	<b>45.627</b>	<b>222.343</b>	<b>227.907</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anhang	2008 (in T€)	2007 (in T€)
<b>Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(12)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		19.436	13.239
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.873	1.229
		21.309	14.468
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	(13)	0	27
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	(14)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		18.008	6.360
Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens		45.687	0
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		11.031	13.732
Übrige		1.183	2.004
		75.909	22.096
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>97.218</b>	<b>36.591</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(15)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.024	-1.858
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.234	-1.169
		-4.258	-3.027
<b>Personalaufwand</b>	(16)		
Löhne und Gehälter		-2.599	-2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 333 T€ (Vorjahr: 937 T€)		-591	-1.176
		-3.190	-3.375
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	(17)	-5.593	-2.894
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(18)		
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil		-16.937	-17.003
Übrige		-2.681	-2.268
		-19.618	-19.271
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-32.659</b>	<b>-28.567</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>64.559</b>	<b>8.024</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	(19)		
Erträge aus Beteiligungen		643	449
<b>Finanzergebnis</b>	(20)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0	2.073
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 24 T€ (Vorjahr: 23 T€)		1.741	529
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-43	-45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 5 T€ (Vorjahr: 5 T€)		-4.596	-1.213
		-2.898	1.344
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>62.304</b>	<b>9.817</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	(21)	-6.046	-1.989
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>56.258</b>	<b>7.828</b>
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		0	142
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		-28.128	0
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>28.130</b>	<b>7.970</b>



### Allgemeine Grundlagen

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

Der Jahresabschluss der HAMBORNER AG und der Konzernabschluss werden im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben. Sie stehen auf der Internetseite der Gesellschaft [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Da die HAMBORNER AG den wesentlichen Teil des operativen Geschäfts des HAMBORNER Konzerns betreibt, wird von der Erleichterungsoption des § 315 (3) HGB Gebrauch gemacht, nach der der Lagebericht des Konzerns und des Mutterunternehmens HAMBORNER AG zusammengefasst werden kann. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) wird gemeinsam mit dem Konzernabschluss, der nach den Vorschriften der IFRS erstellt wurde, im Geschäftsbericht 2008 veröffentlicht.

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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

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

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

Das Umlaufvermögen ist zu Nennwerten angesetzt. Die zum 31.12.2007 ausgewiesenen sonstigen Wertpapiere betrafen einen Aktienspezialfonds, der zu Anschaffungskosten angesetzt wurde. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen, die für vereinbarte zukünftige Verpflichtungen gezahlt wurden. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurde ein Sonderposten mit Rücklageanteil entsprechend § 273 HGB nach den Vorschriften des § 6b EStG gebildet. Daneben werden gemäß § 281 Abs. 1 HGB die nur steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen getrennt von den handelsrechtlichen Abschreibungen passivisch als Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß § 6a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6,0% mit ihrem Teilwert erfasst. Sie sind auf Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Die Dotierung der Bergschäden- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken angemessen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Nenn- bzw. Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit dem Objekt Bad Oeynhausen übernommene Rentenverpflichtung wurde mit 6,0% auf den Barwert abgezinst.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen wir vereinnahmte Mietvorauszahlungen und erhaltene Baukostenzuschüsse mit Nennbeträgen aus, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag Ertrag werden.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

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

#### (1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnlichen Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendungssoftware unserer EDV-Anlage. Im Berichtsjahr wurden nicht mehr genutzte EDV-Programme von 5 T€ aus dem Inventar genommen.

#### (2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für im Berichtsjahr erworbene Immobilien einschließlich Kaufpreisanzahlungen und Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien betragen insgesamt 19,4 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien belaufen sich auf 10,4 Mio. €. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung nahm durch Zugänge im Umfang von 34 T€ unter Berücksichtigung der Abschreibungen des Geschäftsjahres i.H.v. 23 T€ um 11 T€ zu.

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

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Normalabschreibungen auf Bestandsobjekte (gemäß § 6 b EStG)	2.824	2.274
Übrige Normalabschreibungen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	7
Sachanlagen	2.760	613
	2.769	620
<b>Gesamt</b>	<b>5.593</b>	<b>2.894</b>

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Abschreibungen in Höhe von 2.824 T€ (Vorjahr: 2.274 T€) durch Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil neutralisiert. Dem aktivierten Sachanlagevermögen in Höhe von 227.745 T€ stehen 94.977 T€ passivierte steuerrechtliche Wertberichtigungen gegenüber.

### (3) Finanzanlagen

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

Nach dem Verkauf unseres 14,1%igen Geschäftsanteils an der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Kündigung des Geschäftsanteils an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH/Mülheim an der Ruhr zum 31.12.2008 beinhaltet die Position Beteiligungen nur noch die Anteile am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler/Düsseldorf (0,71%).

Unter den sonstigen Ausleihungen weisen wir langfristige zinslose Wohnungsbau- sowie Mitarbeiterdarlehen aus, die durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 16 T€ auf 48 T€ abnahmen.

### (4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (197 T€) bestehen gegenüber Mietern und Pächtern. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (292 T€) betreffen hauptsächlich die unserer Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH in den Vorjahren gestundeten Grundstückskaufpreise.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt zusammen:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	99	180
Steuererstattungsansprüche	626	908
Forderungen aus Grundstücksgeschäften	0	416
Übrige	293	32
<b>Gesamt</b>	<b>1.018</b>	<b>1.536</b>

Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände enthalten abgegrenzte Festgeldzinsen in Höhe von 132 T€.

### (5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31.12.2008 betragen die liquiden Mittel 54.011 T€ und liegen damit um 47.571 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus den durch die Veräußerung des Wertpapierspezialfonds SÜDINVEST 107 sowie der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH gewonnenen Mittelzuflüsse. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag rd. 52,8 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

### (6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden und aufgrund vertraglicher Vereinbarungen vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2009.

### (7) Eigenkapital

Zum 31.12.2008 beträgt das gezeichnete Kapital der HAMBORNER AG unverändert 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um bis zu nominal 2.270 T€ durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Darüber hinaus wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates um einen weiteren Betrag in Höhe von 9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II) einmalig oder mehrmals durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen und mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre für das Genehmigte Kapital II unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung ist in beiden Fällen bis zum 4. Juni 2013 befristet. Die Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend ergänzt.

Die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung 2008 zur Entlastung der Organe und der Schaffung Genehmigten Kapitals sind beim Landgericht Duisburg angefochten worden. Ein Nebenintervenient hat sich der Klage angeschlossen. Die Beschlüsse zur Schaffung des Genehmigten Kapitals bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung. Das Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg hat diese Beschlüsse eingetragen. Um zu verhindern, dass die Eintragung im Handelsregister bei einem etwaigen Obsiegen des Anfechtungsklägers wieder rückgängig gemacht werden kann, betreibt die Gesellschaft hinsichtlich dieser Beschlüsse ein Freigabeverfahren.

#### (8) Sonderposten mit Rücklageanteil

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG	611	973
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen gemäß		
§ 6b EStG	92.004	85.638
§ 4 Fördergebietsgesetz	2.679	2.756
R 6.6 EStR	294	315
<b>Summe</b>	<b>94.977</b>	<b>88.709</b>
<b>Gesamt</b>	<b>95.588</b>	<b>89.682</b>

Entwicklung des Sonderpostens im Detail:

	2008		2007	
	unversteuerte Rücklagen gem. § 6b EStG (in T€)	steuerrechtl. Wert- berichtigungen zum Sachanlagevermögen (in T€)	unversteuerte Rücklagen gem. § 6b EStG (in T€)	steuerrechtl. Wert- berichtigungen zum Sachanlagevermögen (in T€)
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>972</b>	<b>88.709</b>		<b>86.411</b>
+ Einstellung aus Buchgewinnen	14.846		17.003	
- Umsetzung aus unversteuerten Rücklagen gem. § 6 b EStG in steuerrechtliche Wert- berichtigungen auf Sachanlagenzugänge	-972	972	-16.031	16.031
- Direktübertragung gem. § 6 b EStG auf Anlagenzugänge des Berichtsjahres	-14.235	14.235		
- Anteilige Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung		-2.824		-2.274
+ Wertaufholungszuschreibung		2.092		
- Auflösung aufgrund von Sachanlagenabgängen des Berichtsjahres		-8.207		-11.459
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>611</b>	<b>94.977</b>	<b>972</b>	<b>88.709</b>

**(9) Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.847 T€; sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 30 T€ zu.

Im Berichtsjahr wurden für die aus einer durchgeführten steuerlichen Außenprüfung erwarteten Steuernachzahlungen und Nebenleistungen Rückstellungen in Höhe von 625 T€ gebildet. Die Ertragsteuerrückstellungen für das Berichtsjahr betragen 160 T€.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 210 T€ auf 1.378 T€ an.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Rückstellungen für Personalaufwand	607	477
Mietgarantie Ratingen	0	264
Instandhaltungsrückstellungen	125	0
Satzungsgebundene u. gesetzl. Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	443	441
Rechts- und Beratungsaufwand	195	36
Ausstehende Rechnungen	276	365
Übrige	122	180
<b>Gesamt</b>	<b>1.768</b>	<b>1.763</b>

**(10) Verbindlichkeiten**

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 88.756 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 folgende Restlaufzeiten:

	Summe (in T€)	bis ein Jahr (in T€)	zwei bis fünf Jahre (in T€)	über fünf Jahre (in T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr:)	85.298 (84.226)	3.754 (36.397)	12.154 (8.396)	69.390 (39.433)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr:)	487 (665)	472 (648)	15 (17)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr:)	119 (25)	119 (25)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr:)	2.852 (19.130)	829 (17.107)	2.023 (2.023)	0 (0)
<b>Gesamt (Vorjahr:)</b>	<b>88.756 (104.046)</b>	<b>5.174 (54.177)</b>	<b>14.192 (10.436)</b>	<b>69.390 (39.433)</b>

Die Rückstellungen für Personalaufwendungen nahmen im Berichtsjahr um 30 T€ zu. Der Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr nur zeit-anteilig zu gewährende Vergütungen im Berichtsjahr in voller Höhe zu berücksichtigen sind.

Die im Zuge des Verkaufs der Immobilie Ratingen im Jahr 2006 gewährten Mietgarantien sind im Berichtsjahr ausgelaufen. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wurden im Berichtsjahr mit 125 T€ berücksichtigt.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 46 T€, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beträgt 276 T€ und ging gegenüber dem Vorjahr um 89 T€ zurück. Sie resultiert hauptsächlich aus Instandhaltungsmaßnahmen, die in 2008 durchgeführt, am Bilanzstichtag aber noch nicht abgerechnet waren. Ein weiterer wesentlicher Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

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

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren am Bilanzstichtag in voller Höhe durch erstrangige Grundschulden gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 2.196 T€ hauptsächlich Kaufpreiseinbehalte und vereinnahmte Kautionsbeträge zur Absicherung von Mietforderungen sowie Steuerverbindlichkeiten im Umfang von 564 T€.

#### (11) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Des Weiteren weisen wir unter dieser Position in Höhe von 98 T€ vorausgezahlte Mieten für das Geschäftsjahr 2009 aus.

#### Haftungsverhältnisse / Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es besteht eine nicht bilanzierte Gewährleistung im Zusammenhang mit drei Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft. Sie beträgt unverändert 0,8 T€.

Aus zwei im Berichtsjahr notariell abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen stand die Besitzübertragung von drei Immobilien am Bilanzstichtag noch aus, da die Übergangsvoraussetzungen noch nicht vollständig eingetreten waren. Mit Besitzübergang Anfang Februar wurde eine Kaufpreiszahlung von insgesamt 30,5 Mio. € fällig.

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

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	228	0
30. Juni 2023	204	0
<b>Gesamt</b>	<b>729</b>	<b>184</b>

\* Das Erbbaurecht erlischt am 30.06.2012. Das belastete Grundstück geht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Zeitpunkt in unseren Besitz über.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (12) Erlöse aus der Grundstücks- und

#### Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich auf 19.436 T€ und liegen damit um 6.197 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit rd. 6.730 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 675 T€. Die übrigen Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von rd. 244 T€ wurden von Mietausfällen, Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt ca. 102 T€ gemindert.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 644 T€ zu und betragen 1.873 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 660 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien gingen die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 16 T€ zurück.

### (13) Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr sind zu aktivierende Eigenleistungen nicht angefallen. Die aktivierten Eigenleistungen des Vorjahres betrafen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an unserem Bürohaus in Hamburg.

### (14) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 11.648 T€ auf 18.008 T€ gestiegen. Auf Erträge aus Sachanlagenabgängen entfallen 6.784 T€. Daneben enthält die Berichtsposition den bei der Veräußerung unserer Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH erzielten Buchgewinn in Höhe von 11,2 Mio. €. Zu Beginn des Jahres 2008 haben wir unsere Anteile am Aktienfondspezialfonds SÜDINVEST 107 verkauft. Dabei wurde ein Veräußerungsgewinn von 45,7 Mio. € erzielt.

Die Erträge aus der Regelauflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil betragen im Berichtsjahr 2.824 T€. Sie betreffen ausschließlich steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen. Weitere 8.207 T€ resultieren aus der Auflösung nicht verbrauchter § 6b-Rücklagen im Zusammenhang mit den veräußerten Immobilien.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge gingen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 821 T€ auf 1.183 T€ zurück und gliedern sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
<b>Erträge aus:</b>		
Wertaufholungszuschreibungen	576	1.516
Rückstellungsauflösung	66	257
Vereinnahmung von Entschädigungen u. Erstattungen	500	179
Personal- und Verwaltungskostenweiterbelastung	18	24
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	4	13
Rückdeckungsversicherung	3	13
Sonstige	16	2
<b>Gesamt</b>	<b>1.183</b>	<b>2.004</b>

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben Immobilienwerten an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2008.

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

Dieser Posten erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt um 1.231 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge der Objektzugänge um 1.166 T€ auf 3.024 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern (573 T€; Vorjahr: 307 T€). Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter. Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig um 65 T€ zu.

**(16) Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 3.190 T€ und ging gegenüber dem Vorjahr um 185 T€ zurück.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich um 400 T€ und betragen 2.599 T€. Der Grund für die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus den Personalveränderungen im Laufe des Vorjahres sowie der an den ausgeschiedenen Vorstandssprecher gezahlten Abfindung. Während sich die Neueinstellungen in 2007 nur zeitanteilig auswirkten, ergibt sich für das Berichtsjahr eine ganzjährige aufwandswirksame Berücksichtigung. Diese Erhöhung wird teilweise kompensiert durch den Wegfall von Sondervorgängen im Vorjahr.

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung gingen im Vergleich zum Vorjahr um 585 T€ zurück. Die Abnahme ergibt sich im Wesentlichen aus der in 2007 vorgenommenen Zuführung zur Pensionsrückstellung für ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied und den Auflösungen des laufenden Geschäftsjahres.

**(17) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.699 T€ auf 5.593 T€. Die Abschreibungen beinhalten überwiegend die bereits unter Textziffer (2) erläuterte anteilige Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung von 2.824 T€ sowie 2.769 T€ weitere planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen. Der Anstieg des Abschreibungsaufwandes hängt mit den Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres zusammen.

**(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Der Aufwand aus der Einstellung von Grundstücksveräußerungsgewinnen gemäß § 6b EStG in den Sonderposten mit Rücklageanteil ging im Geschäftsjahr 2008 um 66 T€ auf 16.937 T€ zurück. Davon entfällt ein Betrag von 14.845 T€ auf die Neutralisierung von Veräußerungsgewinnen des Berichtsjahres. Ein weiterer Betrag von 2.092 T€ betrifft die Neutralisierung von Wertaufholungs-

zuschreibungen für das Berichtsjahr (576 T€) und für das Vorjahr (1.516 T€). Der aus der aperiodischen Neutralisierung resultierende Steuereffekt von 400 T€ wird mit dem Ertragsteueraufwand (TZ 21) des laufenden Jahres verrechnet.

Der übrige sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgewundene Aufgaben. Die Position nahm im Berichtsjahr um 413 T€ zu.

Die satzungsbedingten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Honorare für den Abschlussprüfer gemäß nachfolgender Aufstellung:

	BDO		D & T	
	2008 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Abschlussprüfung	0	80	77	0
Steuerberatungsleistungen	12	8	52	0
Sonstige Leistungen	7	93	24	0
<b>Gesamt</b>	<b>19</b>	<b>181</b>	<b>153</b>	<b>0</b>

**(19) Beteiligungsergebnis**

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich aus den Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler zusammen. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 194 T€ gestiegen.

**(20) Finanzergebnis**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten fast ausschließlich Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken, Zinserträge aus Swap-Geschäften sowie Erträge aus der Verzinsung der unserer Tochtergesellschaft gestundeten Grundstückskaufpreise. Durch Zuflüsse aus Verkäufen von Sachanlagen, Beteiligungen und des Wertpapierfonds erhöhte sich unser durchschnittlicher Liquiditätsbestand im Berichtsjahr. Daraus resultiert eine Zunahme der Zinserträge um 1.212 T€ gegenüber dem Vorjahr.

## Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	331	292
Zinssicherungsgeschäfte	39	23
Kreditzinsen	4.028	850
Zinsen an verbundene Unternehmen	5	5
Sonstige	193	43
<b>Gesamt</b>	<b>4.596</b>	<b>1.213</b>

Die Zinsaufwendungen für die Immobilienkredite wirkten sich zum Teil erst im Berichtsjahr in voller Höhe ergebnismindernd aus. Die Kreditzinsen stiegen daher um 3.178 T€ an.

Bei unserer Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH ist in 2008 ein Verlust in Höhe von 43 T€ entstanden, der aufgrund des bestehenden Ergebnisübernahmevertrages von der Muttergesellschaft auszugleichen war.

**(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 6.046 T€. Die Position enthält die aus dem Verkauf des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 resultierende Schlussbesteuerung sowie Rückstellungszuführungen für Steuernachzahlungen in Höhe von 500 T€, die aus einer abgeschlossenen steuerlichen Außenprüfung für Vorjahre zu erwarten sind.

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

Durch Inanspruchnahme der steuerlichen Möglichkeiten, hier insbesondere die Bildung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG, ist das Jahresergebnis nach Abzug von Ertragsteuern um rd. 14.257 T€ (entspricht 25,3%) gemindert worden. Andererseits wurde der Jahresüberschuss infolge der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, die wesentlich im Zusammenhang mit den Verkäufen des Berichtsjahres und den Abschreibungen auf Immobilien steht, nach Abzug der Ertragsteuern um 9.285 T€ (entspricht 16,5%) erhöht.

Die zukünftige Ertragsteuerbelastung aus bisher in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen, Bewertungsfreiheiten und steuerfreien Rücklagen liegt bei 1,8 % des am 31. Dezember 2008 im Anlagenspiegel dargestellten Bruttoanlagevermögens.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt durch den Präsidialausschuss des Aufsichtsrates.

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

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

Für das Geschäftsjahr 2008 setzt sich die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge und der damit in Verbindung stehenden gesondert geschlossenen erfolgsabhängigen Tantiemvereinbarungen wie folgt zusammen:

	Fixe Vergütung (in T€)	Variable Vergütung (in T€)	Gesamt (in T€)
Roland J. Stauber (Sprecher bis 15.08.2008)	103	123	226
Dr. Rüdiger Mrotzek	135	174	309
Hans Richard Schmitz (Vorstand seit 01.12.2008)	12	0	12
<b>Gesamt</b>	<b>250</b>	<b>297</b>	<b>547</b>

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagennutzungen und Zuschüssen zur Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Diese Zuschüsse entsprechen in ihrer Höhe jeweils der Hälfte der vom Vorstandsmitglied gezahlten Beträge, höchstens jedoch dem unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenzen gesetzlich geschuldeten Höchstbetrag des Arbeitgeberanteils der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Insgesamt betragen die zusätzlichen Bezüge im Berichtsjahr 48 T€.

Herr Roland J. Stauber ist mit Wirkung vom 15.08.2008 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Aufgrund des mit ihm geschlossenen Dienstvertrages hat er einen Anspruch in Höhe des Barwerts (Basis 5%) des Bruttojahresfestgeltes, das ihm bis zum regulären Ende seines Vertrages (14.05.2010) zugestanden hätte. Folglich wurde an Herrn Stauber im Oktober 2008 ein Abfindungsbetrag in Höhe von 257 T€ gezahlt.

Der Anstellungsvertrag von Herrn Dr. Rüdiger Mrotzek enthält eine entsprechende Klausel. Danach steht Herrn Dr. Mrotzek im Falle des Widerrufs seiner Bestellung durch den Aufsichtsrat als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung der Barwert (Basis 5%) des Bruttojahresfestgeltes zu, das bis zum regulären Vertragsende auszuzahlen wäre.

Den Vorstandsmitgliedern wurden seitens der Gesellschaft keine Versorgungszusagen erteilt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 665 T€. Darin enthalten ist der an Herrn Stauber gezahlte oben genannte Abfindungsbetrag. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.646 T€.

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

### Vergütung des Aufsichtsrates 2008 (individuell)

	Fixe Vergütung (in T€)	Variable Vergütung (in T€)	Gesamt (in T€)
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	33	60	93
Dr. Marc Weinstock (stv. Vorsitzender)	28	45	73
Robert Schmidt	19	30	49
Volker Lütgen	17	30	47
Edith Dützer	17	30	47
Hans-Bernd Prior	15	30	45
<b>Gesamt</b>	<b>129</b>	<b>225</b>	<b>354</b>

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

### D & O-Versicherung

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

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Mitarbeiterzahl

Die HAMBORNER AG beschäftigt im Berichtsjahr durchschnittlich 24 (Vorjahr: 22) Arbeitnehmer, davon 23 (Vorjahr: 21) Angestellte und 1 (Vorjahr: 1) gewerblichen Mitarbeiter.

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Nominalwert 31.12.2008 (in Mio. €)	beizulegender Zeitwert (in T€)
1	Zinsswap	17,7	-1.393
2	Zinsswap	12,8	-1.006
3	Zinsswap	13,4	-324
4	Zinsswap	5,0	-167
5	Zinsswap	39,2	-2.890
6	Zinsswap	0,4	-10
7	Zinsswap	0,5	-16

Die Bewertung der Zinsderivate erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von dem entsprechenden Kreditinstitut mitgeteilt wurden. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden, sich kontinuierlich verändernden Marktdaten ermittelt und geben die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Für die Zinsswapverträge mit den lfd. Nrn. 6 und 7 wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 26 T€ gebildet, die unter den Sonstigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

### Anteilsbesitz

Die HAMBORNER AG ist zu 100% an der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, beteiligt. Das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital dieser Gesellschaft beträgt 100.000 €. Die Tochtergesellschaft hat im Berichtsjahr einen Verlust von 43 T€ (Vorjahr: -45 T€) erzielt, der aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisübernahmevertrages zum 31. Dezember 2008 von unserer Gesellschaft übernom-

men wurde. Die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH ist im Verhältnis zur HAMBORNER AG ein Konzernunternehmen im Sinne von § 18 AktG. Sie ist in den nach den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS aufgestellten Konzernabschluss der HAMBORNER AG als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen.

### Mitteilung über das Bestehen von Beteiligungen

Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, hält mittelbar über die ihr nach § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Beteiligungen ihrer Konzerngesellschaften HSH Real Estate AG und HSH-RE Beteiligungs GmbH mehr als 50% der Stimmrechte und damit eine Beteiligung, die 10% der Stimmrechte überschreitet.

Zuletzt hat uns die HSH-RE Beteiligungs GmbH am 13.05.2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH-RE Beteiligungs GmbH (ehemals Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH) an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 05.02.2008 weiterhin die Schwelle von 50% überschritten hat und zu diesem Tag 50,32% (11.457.519 Stimmrechte) beträgt.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28.11.2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, Deutschland, 5,45 % (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6% (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

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

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

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

Im Dezember 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im Geschäftsbericht 2008 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

### Aufsichtsrat

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

Ehrevorsitzender

**Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**

Vorsitzender

Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend  
Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

- Finum AG / Finum Finanzhaus AG <sup>\*1)</sup> (Vorsitz)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG <sup>\*1)</sup>
- Infopark Fejlesztési Rt, Budapest, Ungarn <sup>\*2)</sup> (bis 10.04.2008)
- IVG Immobilien AG <sup>\*1)</sup>
- Konzept <sup>plus</sup> AG <sup>\*1)</sup> (Vorsitz)
- Litos AG <sup>\*1)</sup>
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG <sup>\*1)</sup>
- Investment AG für langfristige Investoren TGV <sup>\*1)</sup>  
(Vorsitz seit 18.02.2008)

**Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach**

Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

- LB Immo Invest GmbH <sup>\*2)</sup>
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender ab 12.02.2008)
- BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH <sup>\*2)</sup>  
(stv. Vorsitzender)
- GEHAG GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 18.01.2008)
- Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH <sup>\*2)</sup>  
(stv. Vorsitzender bis 30.11.2008)
- Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH <sup>\*2)</sup>  
(ab 01.05.2008)
- H/H-Capital Management GmbH <sup>\*2)</sup>
- Deutsche PPP Holding GmbH <sup>\*2)</sup> (Vorsitzender bis 31.12.2008)

**Volker Lütgen, Wentorf**

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

**Robert Schmidt, Datteln**

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

- HSH Real Estate AG <sup>\*1)</sup> (ab 20.08.2008)
- RAG Montan Immobilien GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 12.03.2008)  
(vorm. Montan-Grundstücksgesellschaft mbH)
- THS GmbH <sup>\*2)</sup> (ab 13.03.2008)
- Wohnbau Dinslaken GmbH <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

#### Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Robert Schmidt

#### Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Marc Weinstock (Vorsitzender)
- Robert Schmidt
- Edith Dützer

#### Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

- Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
- Dr. rer. pol. Marc Weinstock
- Volker Lütgen
- Robert Schmidt

### Vorstand

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Immobilien, EDV,  
Risiko-Management / Controlling

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 31.12.2008)

**Hans Richard Schmitz, Bonn (ab 01.12.2008)**

Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations / Public Relations,  
Corporate Governance, Versicherungen

**Roland J. Stauber, Essen (bis 15.08.2008)**

Sprecher, Vorstand für Immobilien, Recht, Personal, Corporate Governance,  
Public Relations, Versicherungen

Externe Mandate:

- Wohnbau Dinslaken GmbH <sup>\*2)</sup> (bis 30.09.2008)
- VBW Bauen und Wohnen GmbH <sup>\*2)</sup>

<sup>\*1)</sup> Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

<sup>\*2)</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

<sup>\*3)</sup> Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2009

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

**Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 28.130.000 € eine Dividende in Höhe von 0,35 € pro Aktie auszuschütten und den verbleibenden Gewinn von 20.160.500 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2009

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2009

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den nach § 315 Abs. 3 HGB zusammengefassten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2008 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

#### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 25. Februar 2009

#### **Deloitte & Touche GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Harnacke

Wirtschaftsprüfer

Lüdke

Wirtschaftsprüfer

## Finanzkalender 2009

<b>1. April 2009</b>	<b>Bilanzpressekonferenz zum Geschäftsjahr 2008</b>
<b>15. Mai 2009</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2009</b>
<b>9. Juni 2009</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2009</b>
<b>10. Juni 2009</b>	<b>Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008</b>
<b>13. August 2009</b>	<b>Zwischenbericht 1. Halbjahr 2009</b>
<b>12. November 2009</b>	<b>Zwischenbericht 3. Quartal 2009</b>
<b>31. März 2010</b>	<b>Geschäftsbericht 2009</b>
<b>14. Mai 2010</b>	<b>Zwischenbericht 1. Quartal 2010</b>
<b>10. Juni 2010</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2010</b>

# HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

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