



DIC Hamburg Portfolio AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

BILANZ

A K T I V A

	31.12.2007 EUR	31.5.2007 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	28.309.915,00	11.100.000,00
I. Sachanlagen	175.915,00	0,00
II. Finanzanlagen	28.134.000,00	11.100.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	2.556.226,43	18.384.554,02
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.480.446,82	18.346.700,11
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.075.779,61	37.853,91
	30.866.141,43	29.484.554,02

P A S S I V A

	31.12.2007 EUR	31.5.2007 EUR
A. EIGENKAPITAL	19.827.202,23	7.911.394,96
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	19.732.000,00	0,00
III. Gewinnrücklagen	2.260,11	569,75
IV. Bilanzgewinn/-verlust	42.942,12	7.860.825,21
B. RÜCKSTELLUNGEN	179.715,00	72.546,14
C. VERBINDLICHKEITEN	10.859.224,20	21.500.612,92
	30.866.141,43	29.484.554,02

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss vom 11. Mai 2007 wurde die Gesellschaft in die Rechtsform der AG überführt und firmierte seitdem unter dem Namen DIC Hamburg Portfolio AG, Frankfurt am Main.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung der DIC Hamburg Portfolio AG vom 14. Februar 2008 wurde die Gesellschaft gemäß den Vorschriften §§ 190 ff. UmwG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt und firmiert nunmehr unter dem Namen DIC Hamburg Portfolio GmbH.

Mit Beschluss vom 07. November 2007 hat die Gesellschaft das Geschäftsjahr auf das Kalenderjahr umgestellt, daher wurde für die Zeit vom 1. Juni bis 31. Dezember 2007 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Dem Abschluss zum 31. Dezember 2007 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften, die ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend der Aktiengesellschaften sowie die Regelungen der Satzung zugrunde.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung, ohne hierzu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern zu verwenden sowie der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von eigenem Grundvermögen, insbesondere der Liegenschaften des DIC Hamburg Portfolios.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Geschäfte vorzunehmen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Sie darf Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand gründen, erwerben und sich an solchen beteiligen,

sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Genehmigungs- oder erlaubnispflichtige Tätigkeiten, insbesondere erlaubnispflichtige Geschäfte gemäß § 34c GewO, werden nicht getätigt.

II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Auf die Rechnungslegung der Gesellschaft finden die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB Anwendung. Die Aufstellungserleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden nur teilweise in Anspruch genommen.

Der Abschluss wurde unter Beachtung der generellen Ansatzvorschriften der §§ 246-251 HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Ansatzvorschriften für Kapitalgesellschaften, §§ 268-274a, 276-278 HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Ansatzwahlrechte wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Der Abschluss wurde unter Beachtung der generellen Bewertungsvorschriften der §§ 252-256 HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Bewertungsvorschriften für Kapitalgesellschaften, §§ 279-283 HGB, erstellt.

Die Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag bekannten und erkennbaren Risiken ab.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2007

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ergibt sich aus folgender Übersicht:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2007	Jahresergebnis 01.06.- 31.12.2007
		EUR	EUR	EUR
DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	898.056,49	-97.924,71
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.540.707,33	-215.701,18
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	886.390,43	-67.382,77
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	5.268.012,60	-485.816,88

DIC Hamburg Objekt Schloßstrasse GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.287.418,95	-76.894,47
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	932.283,19	-282.260,44
DIC Hamburg Objekt Schädlerstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	129.124,56	78.963,51
DIC Hamburg Objekt Schwenkestraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	572.954,67	29.570,74
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.466.983,97	-91.671,53
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.445.518,20	-67.197,26
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.519.667,16	-50.023,32
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.185.703,12	-61.484,35
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.925.599,36	-80.967,45
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.659.944,68	-43.554,86
DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	860.188,81	-231.357,83
DIC Hamburg Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	870.508,73	-260.179,48
DIC Hamburg Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.012.453,98	88.399,46
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000,00	1.504.441,94	-114.765,56

2.Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 50.000,00. Es ist eingeteilt in 50.000 auf Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

4.Kapitalrücklage

Mit Gesellschafterbeschluss vom 31. Dezember 2007 wurden EUR 19.732.000,00 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt. Die Einzahlung wurde mit bestehenden Gesellschafterdarlehen verrechnet.

5.Gewinnrücklage

In die gesetzliche Gewinnrücklage wurden EUR 1.690,36 eingestellt.

6.Bilanzgewinn

Im Bilanzgewinn sind ein Gewinnvortrag von EUR 7.860.825,21 und eine Ausschüttung von EUR 7.850.000,00 enthalten.

7.Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

IV.Sonstige Angaben

1. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des aktuellen Zinsniveaus hat die Gesellschaft einen Zinssicherungskontrakt abgeschlossen. Dabei werden variable gegen fixe Zahlungsströme getauscht. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Nominalvolumen auf EUR 165.000.000, der beizulegende positive Zeitwert beträgt TEUR 1.155.924,00.

2. Haftungsverhältnisse

Zur Finanzierung der Kaufpreiszahlungen für die erworbenen DIC Hamburg Portfolio - Objekte wurden ein Darlehensvertrag zwischen der Hypo Real Estate Bank Aktiengesellschaft, München, als Darlehensgeber und der DIC Hamburg Portfolio AG, Frankfurt am Main, sowie den Objektgesellschaften der DIC Hamburg Portfolio AG-Gruppe als Gesamtschuldner abgeschlossen. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden über alle Hamburg Portfolio - Objekte von insgesamt EUR 190.707.000 zugunsten der Hypo Real Estate Bank Aktiengesellschaft in das jeweilige Grundbuch eingetragen. Weitere Sicherheiten im Rahmen des Darlehensvertrages bestehen in Form von Sicherungsübereignungen und Verpfändungen.

Zum 31. Dezember 2007 bestehen aus genannten Grundbucheinträgen folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (alle gegen verbundene Unternehmen):

Gesellschaft	Darlehen EUR	
DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH	7.000.000,00	
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH	13.500.000,00	
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH	6.800.000,00	
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH	35.000.000,00	
DIC Hamburg Objekt Schloßstraße GmbH	6.000.000,00	
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH	6.540.000,00	
DIC Hamburg Objekt Schädlerstraße GmbH	400.000,00	
DIC Hamburg Objekt Schwenkestraße GmbH	4.240.000,00	
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH	10.800.000,00	
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH	8.500.000,00	
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH	11.000.000,00	
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH	7.000.000,00	
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	13.700.000,00	
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH	9.400.000,00	
DIC Hamburg Objekt 7 GmbH	5.760.000,00	
DIC Hamburg Objekt 8 GmbH	12.950.000,00	
DIC Hamburg Objekt 9 GmbH	5.662.500,00	
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH	9.700.000,00	
Haftungsbetrag aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	173.952.500,00	

3. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

4.Vorstand

Vorstandsmitglieder der DIC Hamburg Portfolio AG waren:

Herr Stefan Mattern, Rechtsanwalt, Erfstadt (bis 14. Februar 2008);

Herr Johannes von Mutius, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main (ab 21. Dezember 2007 bis 14. Februar 2008);

Herr Alexander Tannenbaum (Vorstandssprecher), Dipl.-Kaufmann, Offenbach (1. September 2007 bis 17. Dezember 2007).

Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr EUR 250.156,64 an Vergütungen gezahlt.

Mit Umwandlungsbeschluss vom 14. Februar 2008 wurden die Vorstandmitglieder Herr Stefan Mattern, Erfstadt und Herr Johannes von Mutius, Frankfurt am Main zu Geschäftsführen der Gesellschaft bestellt.

5. Aufsichtsrat (bis 14. Februar 2008)

Dem Aufsichtsrat gehörten bis 14. Februar 2008 an:

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Rechtsanwalt, Glattbach (Vorsitzender)

Herr Ulrich Höller, CEO der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (stellv. Vorsitzender)

Herr Markus Koch, CFO der DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Herr Klaus Sontowski, Unternehmer, Nürnberg

Herr Dr. Peter Walzl, Rechtsanwalt, München

Mit Umwandlungsbeschluss wurde ab 14. Februar 2008 kein Aufsichtsrat mehr gebildet.

6. Angaben nach § 160 AktG

Im Jahre 2007 haben wir folgende Mitteilungen erhalten:

- Die DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr nicht mehr als der vierte Teil der Aktien der DIC Hamburg Portfolio AG gehört.
- Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr nicht mehr als der vierte Teil der Aktien der DIC Hamburg Portfolio AG gehört, der ihr bisher gemäß § 16 Abs. 4 AktG zugerechnet wurde.
- Die DIC Opportunistic AG, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der DIC Hamburg Portfolio AG gehört unmittelbar gehört.
- Die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA, München hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der DIC Hamburg Portfolio AG gehört.

7. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung wird der Gesellschafterversammlung vorschlagen den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2007 in Höhe von EUR 33.807,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt am Main, 15. Februar 2008

**Stefan Mattern
Johannes von Mutius**

[Kontakt](#) [Impressum](#) [Behinderte](#) [Epilepsie](#) [Europa](#) [International](#) [Downloads](#)