

Wir
entwickeln
Werte



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG
Jahresabschluss 2006

Lagebericht und Jahresabschluss 2006 nach HGB der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee

Inhaltsübersicht

Lagebericht	04
Jahresabschluss	
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
Bestätigungsvermerk	36

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft Tegernsee

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Die Neuausrichtung der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zeigte im Geschäftsjahr 2006 deutliche Erfolge. Nach erfolgreicher Platzierung von zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2006 hat die TAG im dritten Quartal begonnen, in ausgewählte Akquisitionsobjekte zu investieren. Die TAG wird ihre Buy, Build & Hold-Strategie mit Investitionen in diversifizierte Portfolien mit attraktiven Mietrenditen weiterhin erfolgreich fortsetzen. Im Vordergrund stehen dabei die Wertschöpfung durch Modernisierungs- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen sowie die Nutzung von Mietsteigerungspotenzialen. Im Fokus dieser Anlagestrategie stehen dabei Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Metropol-Regionen wie z.B. Hamburg, Berlin, München und Düsseldorf, die sich durch ihre Lage und ihr Entwicklungspotenzial auszeichnen.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist gesamtwirtschaftlich von einer guten Stimmung geprägt. Prognosen gehen von einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftslage im Verlaufe des Jahres 2007 aus. Die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) betrug 2,5 % im Jahre 2006. Damit verzeichnete Deutschland im letzten Jahr das stärkste Wirtschaftswachstum seit dem Jahre 2000. Nach Expertenmeinungen ist auch für das Jahr 2007 von einer Fortführung des Wachstumstrends auszugehen. Laut Ifo-Konjunkturtest vom Januar 2007 kommt die konjunkturelle Zuversicht der Wirtschaft im Besonderen aus dem Baugewerbe. Aufgrund deutlich verbesserter Erwartungen ist der Klimaindex im Baugewerbe gestiegen. Der starke Rückgang der Arbeitslosigkeit ist ein Indiz für den Aufschwung in Deutschland.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Der deutsche Immobilienmarkt ist für Investoren, insbesondere für internationale Investoren, weiterhin sehr attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien durch diese ist entsprechend ungebrochen hoch. Während die Immobilienmärkte in den meisten Europäischen Staaten am Höhepunkt des Zyklus angelangt sind oder ihn bereits überschritten haben, verzeichnet Deutschland seit Jahren nach wie vor eine moderate Entwicklung. Das Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft, günstige Preise sowie das immer noch vergleichsweise niedrige Zinsniveau sind gute Rahmenbedingungen für eine weiterhin positive Entwicklung im deutschen Immobilienmarkt.

Bei größeren Transaktionen wird teilweise nach wie vor ein Paketaufschlag gezahlt, aber auch die Nachfrage nach kleineren Paketen hat verstärkt zugenommen. Für den Immobilienmarkt in Deutschland war 2006 ein Rekordjahr. Nach Berechnungen unabhängiger Maklerunternehmen betrug das Investitionsvolumen in 2006 in Deutschland € 49 Mrd. und damit über 140% mehr als im Vorjahr. Das große Investitionsinteresse richtete sich dabei vornehmlich auf die Ballungsräume München, Berlin und Hamburg. In allen Ballungsräumen konnten insbesondere im Wohnungsbereich steigende Mieten festgestellt werden. Im Gewerbemietmarkt ist die Situation noch nicht einheitlich. In den Ballungsräumen Hamburg und München sind aber ebenfalls steigende Büromieten zu verzeichnen.

Darüber hinaus verspricht die Verabschiedung des neuen REIT-Gesetzes in Deutschland, welches mit Wirkung vom 01. Januar 2007 in Kraft treten wird, positive Einflüsse auf die Immobilienbranche.

Bilanzierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2006 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein) zum 31. Dezember 2006 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt.

Geschäftsverlauf

Mit der erfolgreichen Platzierung einer Barkapitalerhöhung in Höhe von € 21,3 Mio. im März 2006 konnte das Grundkapital von bisher 10.004.901 auf 12.556.364 Stück Aktien erhöht werden. Das sehr starke Interesse von vor allem internationalen Immobilieninvestoren an dieser Kapitalerhöhung führte zu einer mehrfachen Überzeichnung der Kapitalmaßnahme.

Auf der Hauptversammlung im Juni 2006 wurden aus Folge hieraus die Voraussetzungen für eine große Kapitalerhöhung mit einer Mehrheit von rund 90% der Stimmen geschaffen. Im August 2006 konnten 20.010.000 Stück Aktien am Kapitalmarkt platziert werden. Das Grundkapital erhöhte sich hierdurch auf € 32.566.364,00. Der TAG floss ein Bruttoemissionsserlös in Höhe von € 160 Mio. zu. Die Eigenkapitalquote konnte mehr als verdoppelt werden, so dass das Eigenkapital nunmehr € 290 Mio beträgt.

Mit dem Erlös dieser Kapitalmaßnahmen konnte die TAG die eingeschlagene Wachstumsstrategie durch die Akquisition weiterer Immobilienbestände mit attraktiven Cashflows in deutschen Ballungszentren fortsetzen. Im Juli 2006 wurde der Kaufvertrag für ein Gewerbeimmobilienportfolio in Höhe von € 105 Mio. in München und im süddeutschen Raum vereinbart. Im Oktober 2006 wurde ein Wohnportfolio mit 370 Einheiten im Raum Düsseldorf für € 15 Mio. erworben. Im Rahmen eines Joint Ventures wurde durch den Bau-Verein ein Grundstück zu einem Preis von € 31 Mio. in Hamburg-Winterhude erworben. Der Wachstumskurs konnte bis zum Jahresende mit weiteren Akquisitionen in München, Berlin und Leipzig für insgesamt € 34 Mio. fortgesetzt werden. Ein Ankauf eines Gewerbeobjektes in München und eines Gewerbeobjektes von € 17 Mio. in Wuppertal sowie die Veräußerung von drei Bestandsobjekten für insgesamt € 28 Mio. im Raum München erfolgten noch bilanzwirksam im Dezember 2006. Entsprechend der Planung konnte der TAG-Konzern ein Investitionsvolumen von € 250 Mio. umsetzen und den Wachstumskurs fortsetzen.

Zum 30. September 2006 wurde erstmals ein NAV (Net Asset Value) veröffentlicht, d.h. der innere Wert der Aktie wurde ermittelt und veröffentlicht. Die Ermittlung erfolgte durch die Begutachtung aller Immobilien des TAG-Konzerns durch unabhängige international anerkannte Gutachter.

Konzernstruktur

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) fungiert weiterhin im wesentlichen als Holding des TAG-Konzerns. Sie ist über Führungsgesellschaften in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien tätig und wird dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten.

Die JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin, wurde im zweiten Halbjahr 2006 in eine GmbH unter der Firma TAG Asset Management GmbH umgewandelt. Der Sitz der Gesellschaft wurde nach Hamburg verlegt. Damit wurde die Neupositionierung der Gesellschaft als Service-Unternehmen rund um die Immobilie auch nach außen dokumentiert.

Der Bereich Gewerbeimmobilien wurde Ende 2006 in Form der Veräußerung von 90% der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg, durch den Bau-Verein an die TAG verkauft. Hierdurch konnte nicht nur der Bau-Verein seine Strategie der Fokussierung auf den Bereich der Wohnimmobilien erfolgreich umsetzen, sondern erhielt auch die notwendigen liquiden Mittel, um aus eigenen Mitteln weiteres Wachstum im deutschen Wohnimmobilienmarkt auch zukünftig zu ermöglichen. Die TAG kann ihrerseits mit der TAG Gewerbe AG (derzeit noch firmierend als Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH) an den Chancen der deutschen REIT Gesetzgebung profitieren, die deutsche Wohnimmobilien, die vor 2007 erstellt wurden, nicht mit einschließt.

Die Konzernstruktur der TAG-Gruppe ist damit so angepasst worden, dass eine klare Ausrichtung der Tochterunternehmen auf die Segmente Wohnen, Gewerbe und Service gewährleistet ist. Dabei wird das Segment Wohnimmobilien durch den Bau-Verein, das Segment Gewerbeimmobilien durch die TAG Gewerbe AG und das Segment Service / Immobiliendienstleistungen durch die TAG Asset Management GmbH besetzt.

Die Beteiligung an der REAL Immobilien AG Leipzig, (49%) konnte im Juli 2006 mit einem Gewinn in Höhe von € 0,8 Mio. veräußert werden.

Die Aufnahme in den SDAX zum 18. Dezember 2006 belegt den Erfolg der strategischen Neupositionierung und eine entsprechende Honorierung durch den Kapitalmarkt.

Im Tegernseer Tal als dem historischen Grundbesitz der TAG wurden im Geschäftsjahr 2006 durch aktive Entwicklung der Immobilien verschiedene Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Die Konzeption für eine Entwicklung des Bahnhofvorplatzes mit Wohnbebauung ist eingeleitet und darüber hinaus konnte eine Bestandsimmobilie erfolgreich veräußert werden.

Als Holdinggesellschaft sind jedoch die Beteiligungen der TAG die wesentlichen Aktiva. Die wesentlichen Beteiligungen im TAG-Konzern sind:

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Segment Wohnimmobilien)

Im Geschäftsjahr 2006 hat der Bau-Verein Konzern seine Ertragskraft nachhaltig gesteigert. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ermöglichte das den Ausbau des Bereichs Renditeliegenschaften. In einem günstigen Kapitalmarktumfeld schuf eine Barkapitalerhöhung die Grundlage für ein weiteres Wachstum. Die TAG hält zum 31. Dezember 2006 eine Beteiligung von 71,2% an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Der Bau-Verein fokussiert sich erfolgreich auf die Wohnungswirtschaft in den deutschen Metropolen. Gemeinsam mit dem vollständigen Abverkauf des Gewerbeimmobilienportfolios sowie Investitionen in die Renditeliegenschaften und Neuakquisitionen führte das zu einem erheblich gestiegenen positiven Konzernergebnis.

Die Konzernumsatzerlöse sanken planmäßig durch die strategische Neuausrichtung als Bestandhalter von € 136,8 Mio. auf € 78,6 Mio. Immobilienverkäufe machten dabei € 49,3 Mio. nach € 112,6 Mio. im Vorjahr aus. In 2005 hatten die hohen Erlöse im Wesentlichen aus einem Paketverkauf an ein assoziiertes Unternehmen mit einem Umsatzvolumen in Höhe von € 63,4 Mio. resultiert.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung reduzierten sich von € 23,9 Mio. im Vorjahr auf € 22,4 Mio. im Geschäftsjahr 2006. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten stiegen von € 0,2 Mio. auf € 7,0 Mio. in 2006, insbesondere durch den Ausbau von Fremddienstleistungen.

Das Rohergebnis der Hausbewirtschaftung konnte in 2006 – ohne sonstige betriebliche Erträge – bei € 12,5 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Der Konzernrohertrag in Höhe von € 26,9 Mio. liegt um € 4,7 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr (€ 2,1 Mio.) fielen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt zu aktivierenden Eigenleistungen durch eigenes Personal von € 1,4 Mio. an. Der Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge am Rohertrag stieg um € 6,6 Mio. von € 1,9 Mio. im Vorjahr auf € 8,5 Mio. in 2006.

90% der Geschäftsanteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien GmbH wurden Ende 2006 vom Bau-Verein an die TAG mit einem Gewinn auf Ebene des Bau-Vereins von € 6,4 Mio. veräußert.

Damit setzte der Bau-Verein die Strategie der Fokussierung auf den Wohnimmobilienmarkt erfolgreich um. Darüber hinaus stehen dem Unternehmen mit der Transaktion die notwendigen liquiden Mittel zur Verfügung, um ein weiteres Wachstum im Bereich der Wohnimmobilien auch 2007 zu gewährleisten.

Die Personalaufwendungen stiegen von € 5,6 Mio. in 2005 auf € 6,8 Mio. in 2006. Die Löhne und Gehälter lagen bei € 5,7 Mio. gegenüber € 4,7 Mio. in 2005, die sozialen Abgaben betrugen € 0,9 Mio. (Vorjahr € 0,7 Mio.) und die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung blieben unverändert bei ca. € 0,2 Mio. Ursächlich für den Anstieg war unter anderem der Ausbau des Dienstleistungsbereiches, sowohl innerhalb des TAG Konzerns als auch gegenüber Dritten. Der Bau-Verein konnte analog seine Erträge aus Betreuung entsprechend steigern.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von € 12,0 Mio. gegenüber € 4,6 Mio. im Vorjahr trug wesentlich zu einem positiven Ergebnis bei. Ein kontinuierlicher Abbau des Leerstands verbunden mit kontinuierlichen Investitionen in die Renditeliegenschaften bei einem gleichzeitigen Anstieg des Mietniveaus an allen Standorten führte zu diesen nachhaltigen Wertsteigerungen. Zudem wurden einige bisher zur Veräußerung bestimmte Immobilien, die nunmehr langfristig gehalten und vermietet werden, in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Der Vorstand sieht sich hierbei weiterhin in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeliegenschaften durch ein aktives Projektmanagement und kontinuierliche Investitionen dauerhaft zu stärken.

Die Zinserträge stiegen auf € 1,1 Mio. gegenüber € 0,5 Mio. im Vorjahr. Die Aufwendungen für Zinsen konnten wiederum gesenkt werden, von € 12,3 Mio. im Vorjahr auf € 10,1 Mio. in 2006. Entscheidend für die Entwicklung waren die Rückführung von Krediten und die damit verbundenen niedrigeren Finanzierungskosten.

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern (EBIT) liegt mit € 25,4 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 15,7 Mio.

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern sowie vor Wertminderungen von Finanzanlagen liegt in 2006 mit € 25,4 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Jahres 2005 in Höhe von € 15,6 Mio.

Die latenten Steueraufwendungen betragen in 2006 € 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit € 1,4 Mio. Der Anteil der latenten Steuern aus den Erträgen für die Neubewertung der Renditeliegenschaften beträgt € 4,7 Mio. gegenüber € 1,8 Mio. im Vorjahr.

Im Jahre 2006 konnten erstmals wieder größere Immobilienbestände erworben werden. Dieses war unter anderem durch eine erhebliche Kapitalunterstützung im Rahmen von Ankaufdarlehen der Muttergesellschaft TAG möglich. Zwar beteiligte sich der Bau-Verein an mehreren Bieterverfahren, tätigte aber aufgrund der nach wie vor zu hohen Preise keinen Abschluss. Sämtliche Investitionen im Jahre 2006 erfolgten außerhalb größerer Bieterverfahren. Im Großraum Düsseldorf und in Berlin wurden in den Monaten Oktober und November 2006 über 1.350 Wohneinheiten mit einem Transaktionsvolumen von € 55 Mio. erworben. Bei beiden Wohnanlagen handelt es sich um Bestandsentwicklungsprojekte mit einem erheblichen Wertsteigerungspotenzial. Im Dezember wurde ein kleines Wohnimmobilienportfolio in bester Innenstadtlage von Leipzig gekauft, das jedoch erst im ersten Quartal 2007 bilanziell wirksam erfasst wird.

Im Bereich der Neuakquisition von Grundstücken für Neubauprojekte erwarb das Unternehmen im Rahmen eines Joint Ventures ein Grundstück zu einem Preis von € 31 Mio. in Hamburg-Winterhude. Hier sollen in den nächsten Jahren 750 Wohneinheiten neu errichtet werden. Ein weiteres Neubauprojekt besteht in Mainz-Finthen. Detaillierte Verhandlungen mit dem regionalen Kooperationspartner haben die zeitnahe gemeinsame Realisierung zum Ziel.

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat durch Beschluss des Vorstands vom 13./16. Februar 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 13./16. Februar 2006 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 4.000.000 Stück Aktien von € 50.819.982,00 auf € 62.819.982,00 gegen Bareinlagen erhöht. Durch die Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von € 19 Mio. zu.

Im dritten Quartal wurden durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage in Gezeichnetes Kapital Gratisaktien ausgegeben. Hierbei wurden 2.326.666 Aktien im Verhältnis 9:1 den Aktionären zugeteilt.

Die Gesamtaktienzahl zum 31. Dezember 2006 beträgt 23.266.660 Stück Aktien. Bei einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je € 3,00 je Aktie entspricht dies einem Grundkapital von € 69.799.980,00.

Die Konzernbilanzsumme beträgt Ende 2006 € 323,9 Mio. (Vorjahr: € 361,2 Mio.) Das Eigenkapital beläuft sich auf € 117,5 Mio. Damit konnte die Eigenkapitalquote von 23,7 % im Vorjahr auf 36,3 % per 31. Dezember 2006 gesteigert werden. Verbunden mit einer Barkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft ihr Ziel, das Eigenkapital aus eigenen Mitteln zu stärken, erfolgreich erreicht.

Die langfristigen Vermögenswerte (einschließlich der aktiven latenten Steuern) stiegen von € 79,3 Mio. im Vorjahr auf € 118,8 Mio. in 2006. Das kurzfristige Vermögen sank von € 281,9 Mio. auf € 205,1 Mio., bedingt durch den Abverkauf des Gewerbeimmobilienportfolios.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken von € 246,2 Mio. auf € 155,7 Mio.

Bau Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH / TAG Gewerbe (Segment Gewerbe)

Der Gewerbeimmobilienbereich war in 2006 durch eine deutlich positive Marktentwicklung geprägt. Im Juli 2006 wurde der Ankauf eines Gewerbeimmobilienportfolios im Raum München für € 105,0 Mio. vereinbart. Hierfür wurde der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH eine umfangreiche Liquiditätsunterstützung durch den TAG Konzern in Höhe von € 26,0 Mio. gewährt.

Durch den Abverkauf von Gewerbeobjekten im Bestand konnten Umsatzerlöse in Höhe von € 32,1 Mio. erzielt werden. Die Mieterlöse blieben mit € 5,6 Mio. auf Vorjahresniveau. Das Rohergebnis konnte infolge der Verkäufe auf € 8,3 Mio. (Vorjahr € 2,5 Mio.) erhöht werden.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich auf € 3,2 Mio. nach € -0,5 Mio. im Vorjahr und steht für das Geschäftsjahr 2006 vereinbarungsgemäß vollständig dem Bau-Verein zu. Durch den Ankauf von 90% der Anteile durch die TAG wird ein weiteres Wachstum im Jahre 2007 mit entsprechender Unterstützung der TAG möglich sein. Die im März 2007 vom Bundestag beschlossene REIT Gesetzgebung ermöglicht die kurzfristige Umwandlung des Gewerbesegments in einen REIT noch in 2007.

TAG Asset Management GmbH (Segment Dienstleistung)

Die TAG Asset Management GmbH (vormals firmierend unter JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz) bietet ein breites Segment an Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Hierbei handelt es sich insbesondere um Aufgaben der Projektentwicklung, Projektsteuerung, Baubetreuung, Asset Management, Durchführung von Due Diligence Prozessen für Immobilienankaufsentscheidungen und Controlling-Aufgaben.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde u.a. für den Betreiber des Fußballstadion in Leipzig die Kostenverfolgung, Qualitätskontrolle- und Sicherung zur Herstellung der WM-Tauglichkeit als Dienstleistung erbracht. Die TAG AM führt u.a. die Projektsteuerung und das Controlling eines Leipziger Portfolios mit einem Sanierungsvolumen von € 25 Mio. für internationale Investoren durch. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2006 wurde die TAG Asset Management GmbH weiterhin von der TAG als Muttergesellschaft unterstützt. Über die fortgeführte Vergabe von Darlehen an die Gesellschaft wurden die Liquidität der Gesellschaft und die laufende Finanzierung der Projekte sichergestellt, um diese zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen. Ankäufe neuer Projekte in 2006 fanden nicht statt. Für die Projekte im Umlauf- und Anlagevermögen der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr Baudurchführungsreife erlangt, Ausschreibungen und Vergaben auf den Weg gebracht und zum Teil baulich schon umgesetzt.

Das Unternehmen erbringt weiterhin Dienstleistungen für die REAL Immobilien GmbH, einem Beteiligungsunternehmen der Sachsen LB. Aus dieser Dienstleistung konnten durch Projektsteuerungsaufträge und Honorare aus Verkäufen € 0,3 Mio. generiert werden. Im dritten Quartal hat die TAG Asset Management GmbH die Akquisitionssteuerung aller neu zu erwerbenden Objekte innerhalb der TAG Gruppe übernommen. Hierdurch wird bundesweit der Immobilienmarkt analysiert, geprüft und ggfs. geeignete Objekte bis zum Notartermin verhandelt.

Bei einem Bilanzvolumen von € 86,8 Mio. (Vorjahr: € 98,6 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von € 25,8 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.) erzielte die TAG-Gruppe ein EBT in Höhe von € - 2,7 Mio. (Vorjahr: € - 5,7 Mio.).

Die kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten sanken um € 6,6 Mio. auf € 71,2 Mio. in 2006.

Die Verkaufserlöse stiegen auf € 25,9 Mio. in 2006 von € 15,2 Mio. im Vorjahr. Hierzu gehören insbesondere der Verkauf des Projektes Siedelmeisterweg in Berlin sowie verschiedene Projekte in Leipzig.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von € 15,9 Mio. auf € 3,9 Mio. Das Finanzergebnis verbesserte sich um € 1,7 Mio. auf € 3,4 Mio.

Seit dem 01. Januar 2007 führt die TAG Asset Management GmbH zusätzlich zu den bestehenden Dienstleistungen die Controlling, EDV und Public Relations Tätigkeiten innerhalb des TAG Konzerns durch. Hieraus wird die TAM zusätzlich weitere Dienstleistungserträge in den kommenden Jahren erzielen. Die Neuausrichtung der TAG Asset Management GmbH als Dienstleister der TAG-Gruppe und für Dritte wird in den nächsten Jahren zu kontinuierlichen Erträgen führen, so dass das Unternehmen nach Abverkauf der Projektentwicklungen positive Ergebnisse verzeichnen wird.

An der Gesellschaft hält die TAG weiterhin einen Anteil von 93,6%.

Finanzierung

Der TAG wies am Jahresende 2006 folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt T€ 2006	in % der Bilanzsum- me 2006	Gesamt T€ 2005	in % der Bilanzsum- me 2005
Eigenkapital	240.399	82,2	65.326	61,4
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	50.012	17,1	30.528	28,7
Sonstiges Fremdkapital	828	0,3	10.455	9,8

Bilanz

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2006 auf € 292,3 Mio. (Vorjahr: € 106,5 Mio.) Die Eigenkapitalquote stieg von 61,4 % in 2005 auf 82,2 % in 2006.

Innerhalb des Umlaufvermögens stiegen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von € 6,8 Mio. in 2005 auf € 83,8 Mio. in 2006 an. Dies ist darauf zurück zu führen, dass die TAG ihren Tochterunternehmen entsprechende Finanzunterstützung zur Umsetzung der jeweiligen Akquisitionsstrategie gegeben hat.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten stiegen insgesamt um € 9,8 Mio. von € 41,0 Mio. in 2005 auf € 50,8 Mio. in 2006. Hierbei reduzierten sich die sonstigen Verbindlichkeiten von € 10,4 Mio. in 2005 auf € 0,5 Mio. in 2006.

Umsatz und Ertragslage

Die TAG erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 0,08 Mio. (Vorjahr: € 0,09 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von € 1,8 Mio. in 2005 auf € 6,0 Mio. in 2006. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Wertaufholung der von der Gesellschaft gehaltenen Bau-Verein zu Hamburg gehaltenen Aktien in Höhe von 4,0 Mio. zurückzuführen. Durch den Verkauf eines Grundstücks im Tegernseer Tal konnte die Gesellschaft einen Ertrag von € 0,8 Mio. erzielen. Weitere € 0,8 Mio. Ertrag erlöste die Gesellschaft durch den Verkauf der Anteile an der REAL Immobilien GmbH.

Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf € 10,9 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.) insbesondere aufgrund der beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen und den damit verbundenen Kapitalerhöhungskosten.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf € 2,0 Mio. gegenüber € 1,3 Mio. im Vorjahr. Ursächlich hierfür war die Zahlung einer Erfolgstantieme an den bisherigen Vorstandsvorsitzenden Herrn Dr. Lutz R. Ristow in Höhe von € 0,9 Mio..

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag erhöhte sich um € 2,9 Mio. auf € 2,3 Mio. Durch die Darlehensgewährungen an die Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr wird von einer weiteren Verbesserung des Finanzergebnisses im Geschäftsjahr 2007 ausgegangen.

Ergebnis

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2006 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 6,4 Mio., der insbesondere auf die beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen zurück zu führen ist.

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2006 die Grundlagen für nachhaltiges Wachstum geschaffen. Durch die im Rahmen der Barkapitalerhöhungen zugeflossenen liquiden Mittel bestehen erhebliche Investitionspotentiale. Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich zudem durch die Reduzierung des Jahresfehlbetrags auf € 6,4 Mio. nach einem Verlust von € 30,9 Mio. im Vorjahr verbessert.

Organisation und Personal

Zum 01. Januar 2006 wurden Herr Erhard Flint und Herr Andreas Ibel zum Vorstand der TAG berufen. Der Vorstand der TAG bestand im Jahre 2006 somit aus drei Personen.

Zum 31. Dezember 2006 hat der bisherige Vorstandsvorsitzende Dr. Lutz Ristow in den Aufsichtsrat gewechselt. Herr Andreas Ibel hat seit dem 01. Januar 2007 den Vorstandsvorsitz übernommen.

Die TAG beschäftigt zum Bilanzstichtag 5 Mitarbeiter. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Die Bauverein AG hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter von 95 auf 115, und die TAG Asset Management GmbH hat ihren Personalbestand weiter von 35 auf 29 Personen vermindert. Die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, als Eisenbahninfrastrukturgesellschaft hat ihren Personalbestand mit 11 Mitarbeitern konstant gehalten.

Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstände

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder sieht zum einen fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangen. Daneben besteht die Vergütung in einer variablen Tantieme, die einmal jährlich ausgezahlt wird und die sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientiert. Die Höhe der Tantieme ist von dem Ergebnis vor Steuern (EBT) – ermittelt durch den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS erstellten Konzernabschluss – abhängig und wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates nach Billigung des Konzernabschlusses festgelegt.

Eine Kappungsgrenze besteht. Allerdings besteht für die Herren Ibel und Flint auf Grund ihrer gleichzeitigen Vorstandsmandate in der Bau-Verein AG die Besonderheit, dass eine aus der Tätigkeit für die Bau-Verein AG gezahlte Tantieme auf die Tantieme aus der TAG-Vorstandstätigkeit zur Anrechnung kommt. Durch diese Regelung wird die Zahlung einer doppelten Tantieme für die Tätigkeit im TAG-Vorstand und gleichzeitig für die Tätigkeit im Vorstand des Bau-Vereins, deren Ergebnisse in das Konzernergebnis der TAG einfließen, vermieden. Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind mit den Vorständen nicht vereinbart.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandverträge, bis auf die im nachfolgenden Abschnitt dargestellte Regelung zum Fall eines Kontrollwechsels, keine Abfindungszusagen.

Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB

Gemäß Neufassung des § 289 Abs. 4 HGB sind die folgenden Angaben, u.a. zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, zu den Vorschriften über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, über Befugnisse des Vorstandes, Aktien auszugeben und zurückzukaufen sowie über wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter den Bedingungen eines Kontrollwechsels stehen, bekannt zu geben:

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2006 beträgt € 32.566.364,00. Es ist eingeteilt in 32.566.364 auf den Namen lautende Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde die Gesellschaft ermächtigt, in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 6.278.182,00 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung vom selben Tage ermächtigt, bis zum 29. Dezember 2007 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens € 12.556.364,00 zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 05. Juli 2005 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2010 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 50.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 3.424.463,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

Die TAG wird vom Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt werden. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat ernennt eines der Vorstandsmitglieder zum Vorsitzenden des Vorstandes. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstandes widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser kann beispielsweise in einer groben Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder dem Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung bestehen.

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung geändert werden. Soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse der Hauptversammlung nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gegebenenfalls mit einfacher Mehrheit des vertretenden Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes ist gemäß § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG eine Mehrheit von 75 % des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Die TAG hat selbst keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten. Lediglich die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat im Rahmen ihrer mit der Conwert AG, Wien, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Tochtergesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei in dem Fall vorgesehen, in dem sich der Gesellschafterkreis ändert und ein Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung – hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft – ausüben könnte. Schließlich hat die TAG mit ihren Vorstandsmitgliedern, den Herren Ibel und Flint, in deren Anstellungsverträgen vereinbart, dass diese im Falle einer Veränderung der derzeitigen Mehrheitsverhältnissen an der TAG ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung die Zahlung einer im Einzelfall festzulegenden Ausgleichszahlung zusteht. Die Beendigung der Tätigkeit im Vorstand der TAG führt jedoch nicht zur Beendigung der Vorstandsbestellung bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Risikobericht

Im TAG-Konzern ist das auch im Vorjahr angewandte Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG in Anwendung. Zusätzlich ist im Konzern ein Controllingsystem durch eine wiederkehrende interne Berichtskontrolle installiert worden, durch die quartalsweise alle Risiken erfasst und bewertet werden sowie die schon erfassten Risiken und ihre eingeleiteten Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt werden.

Trotz positiver Signale für ein Anziehen der Immobilienkonjunktur im letzten Jahr ist regional unterschiedlich ein Anziehen des Immobilienmarktes festzustellen. Die planmäßigen geringeren Verkäufe an Privatanleger stellen daher kein Risiko für die Ertragsentwicklung des TAG-Konzerns dar. Der TAG-Konzern hat durch die Neupositionierung und den Ausbau des Bereiches der Renditeliegenschaften darauf reagiert.

Eine große Anzahl von Einzelbelastungen bzw. Risiken konnten in den Vorjahren reduziert werden. Die einzelnen Risiken werden entsprechend der Systematik des bestehenden Risikomanagementsystems im Folgenden beschrieben:

Risiken innerhalb des Wertschöpfungsprozesses – Segmente Bestand, Bestandsentwicklung, Neubau und Gewerbe

Das Segment Bestandsentwicklung ist durch den Wertschöpfungsprozess aus der Vermietung geringeren Risiken ausgesetzt als das Neubausegment. Die Risiken bei den Verkäufen bestehen jedoch nach wie vor. Das Unternehmen hat hierauf durch eine Reduzierung der Projektgröße reagiert.

Im Bereich Bestandsbewirtschaftung ist eine kontinuierliche Mietzahlung gesichert und stellt kein Risiko für das Unternehmen dar. In allen Märkten ist ein Anstieg des Mietniveaus festzustellen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Bewertung dieser Wohnimmobilien.

Das Segment Neubau ist naturgemäß höheren Risiken ausgesetzt als die übrigen Segmente. Aus diesem Grunde ist ein besonderes Controlling-Verfahren innerhalb des Bereiches installiert. Das Unternehmen hat durch eine Reduzierung der Projektgröße auf die Risiken des Neubaugeschäftes reagiert.

Im Segment Gewerbeimmobilien ist die Marktsituation leicht positiv. Die Neuvermietung freier Flächen erfolgt im Konzern mit einer positiven Tendenz. Auch 2006 ist es gelungen, Leerstände abzubauen und Vermietungsrisiken zu verringern.

Controlling/EDV, Rechnungswesen und Personal

Ein regelmäßiges Berichtswesen garantiert unternehmensinterne Reaktionsfähigkeit sowie Flexibilität und Transparenz. Dabei werden durch regelmäßige Soll-/Ist-Vergleiche, unterjährige Forecast-Rechnungen und durch den Einsatz verschiedener Analysemethoden Risiken früh erkannt und verringert. Durch ein straffes Berichtswesen, Controlling und die Beobachtung regionaler Marktentwicklung ist es möglich, insbesondere im Bereich Neubau durch Kostenkontrolle, Terminverfolgung und die Analyse der Vermarktungsmöglichkeiten, schnell auf Veränderungen zu reagieren. Der Einsatz einer leistungsstarken Software garantiert hohe Effizienz und Transparenz.

Im Personalbereich sind keine Überkapazitäten vorhanden. Durch die Übernahme von Fremddienstleistungen sind weitere Personalaufstockungen notwendig. Eine Effizienzsteigerung ist weiterhin vorrangiges Ziel. Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter tragen zum positiven Geschäftsergebnis bei und begründen die Voraussetzung für Wachstum. Die Weiterbildung aller Mitarbeiter ist kontinuierlich fortzuführen.

Liquiditätssicherung

Die Liquidität der Gesellschaft ist gesichert.

Das Risiko von steigenden Zinsen bleibt nach Ansicht der meisten Wirtschaftsprognosen auch im Jahre 2007 bestehen. Zur Absicherung des Zinserhöhungsrisikos sind Zinsderivate im Einsatz. Die Zinsbindungsstruktur entspricht weitestgehend den geplanten Projektlaufzeiten sowie der derzeitigen Marktentwicklung. Gegenüber dem Vorjahr blieb die langfristige Zinsbindung gleich.

Risikomanagement durch Finanzinstrumente

Die TAG ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Eine Maßnahme zur Absicherung des Zinssicherungsrisikos war der Abschluss eines Bonuszinsswaps durch den Bau-Verein zum Ende des Jahres 2004 mit einem Bezugspreis in Höhe von € 10 Mio. und einer Laufzeit von 10 Jahren. Auf diese Weise werden die variablen Zinsen einiger kurzfristig gewährter Kredite gegen Steigerungen abgesichert.

Sowohl im Bestands- als auch im Neugeschäft werden entsprechend der Zinserwartung korrespondierende Instrumente vereinbart. Damit wird erreicht, dass im Einklang mit den Projektlaufzeiten Volatilitäten des Zinsmarktes für eine optimale Finanzierungsstruktur genutzt werden.

Steuern

Stuerrisiken sind dort, wo erkennbar, durch Rückstellungen abgedeckt.

Risiken aus Bürgschaften

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen. Nach den Projektplanungen der TAG Asset Management GmbH erwartet der Vorstand eine weitere Reduzierung des Bürgschaftsvolumens in 2007. Bürgschaftsrisiken können den Bestand des Konzerns gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage haben. Die TAG überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Risiken aus den Konzerngesellschaften

Bei den Konzerngesellschaften liegt das Risiko in einer Nichterfüllung der Renditeerwartungen ihrer Beteiligungsgesellschaften. Die Risikoüberwachung wird zukünftig zentral durchgeführt. Regelmäßig berichten die verantwortlichen Personen der Konzern-Gesellschaften über die aktuellen Entwicklungen. Zudem findet durch die teilweise Besetzung der Organe in den Beteiligungsgesellschaften ein Informationsaustausch über Risiken in den Beteiligungsunternehmen statt.

Chancen der Gesellschaft

Die Marktchancen des TAG-Konzerns im deutschen Immobilienmarkt haben sich im Geschäftsjahr 2006 wiederum erheblich verbessert. Auf Grund des erheblich positiveren Marktumfeldes und einer weiter gestiegenen Eigenkapitalausstattung wird es dem Unternehmen möglich sein, neue Objekte für den Bestand wie aber auch die Entwicklung zu erwerben und hierdurch zusätzliche Erträge zu generieren. Die positiven Veränderungen im Markt werden die Erlöse durch Objektverkäufe zukünftig ansteigen lassen.

Der Bereich der Dienstleistungen rund um die Immobilie wird als Geschäftsbereich in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden, um Erträge für den TAG-Konzern zu generieren und die Fixkosten weiter zu entlasten.

Nachtrags- und Prognosebericht

In Leipzig erwarb der Bau-Verein noch im Dezember 2006 ein Wohnimmobilienportfolio mit 100 Einheiten und einer Gesamtfläche von 8.500 m² zu einem Gesamtpreis von € 6,5 Mio. Die elf Gründerzeithäuser sind voll saniert und befinden sich in guten, zentralen Lagen in Leipzig.

Die Wettbewerbsposition der TAG hat sich im letzten Jahr deutlich verbessert. Der Vorstand erwartet eine kontinuierliche Steigerung der Erträge aus Zinserträgen, Vermietung und Verkäufen für das Jahr 2007.

Tegernsee, den 31. März 2007



Andreas Ibel



Erhard Flint

BILANZ
zum 31. Dezember 2006
TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee

AKTIVA

	€	<u>31.12.2005</u> T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und Lizenzen	377,00	1
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.850,39	46
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	<u>12.183,00</u>	22
	57.033,39	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	109.097.923,44	86.280
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.000.000,00	5.000
3. Beteiligungen	-	580
4. Wertpapier des Anlagevermögens	<u>204,52</u>	-
	114.098.127,96	
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-	1
2. Geleistete Anzahlungen	-	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.832.971,13	6.833
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen Beteiligungsverhältnis besteht	2.136.806,67	2.213
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>481.475,15</u>	39
	86.451.252,95	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	91.662.164,84	5.439
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	48.355,15	26
	<u><u>292.317.311,29</u></u>	<u><u>106.480</u></u>

	<u>PASSIVA</u>	
	<u>€</u>	<u>31.12.2005</u>
		<u>T€</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.566.364,00	10.045
II. Kapitalrücklagen	207.306.040,27	54.755
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46
2. Andere Gewinnrücklagen	480.615,37	480
	<hr/>	<hr/>
Summe Eigenkapital	240.399.035,91	65.326
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	33.000,00	-
2. Sonstige Rückstellungen	1.034.050,00	160
	<hr/>	<hr/>
	1.067.050,00	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.012.909,82	30.528
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: T€ 50.012.909,82 (i.V.: T€ 4.469)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahre: € 0,00 (i.V.: T€ 20.051)		
- davon durch Grundpfandrechte gesichert: 50.000.000 (VJ. 30.528)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.795,31	51
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 364.795,31 (i.V.: T€ 51)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.200,00	-
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 4.200,00 (i.V.: T€ 0)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	458.553,87	10.404
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 458.553,87 (i.V.: T€ 10.404)		
- davon aus Steuern: € 423.097,03 (i.V.: T€ 31)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (i.V.: T€ 6)		
	<hr/>	<hr/>
	50.840.459,00	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	10.766,38	11
	<hr/>	<hr/>
	292.317.311,29	106.480
	<hr/>	<hr/>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee

	€	€	<u>2005</u> T€
1. Umsatzerlöse		81.079,01	89
2. Sonstige betriebliche Erträge		6.038.434,19	1.836
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	- 1.792.337,87		- 1.079
b) Soziale Abgaben	<u>- 198.565,87</u>	- 1.990.903,74	- 218
- davon für Altersvorsorgung: € 162.109,20 (i.V.: T€ 186)			
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagenvermögens und Sachanlagen		- 14.915,94	- 25
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 10.857.977,98	- 2.729
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.767.513,93	2.007
- davon an verbundene Unternehmen: € 2.444.903,01 (Vj. T€ 1.912)			
7. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		-	265
- davon von verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vj. T€ 265)			
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 84.150,00	- 400
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		- 722,28	-
10. Zinsen und ähnlich Aufwendungen		- 1.420.585,30	- 2.570
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 4.482.228,11	- 2.824
12. Außerordentliche Erträge		-	1.500
13. Außerordentliche Aufwendungen		- 1.914.294,32	- 28.935
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 29.999,09	-
15. Sonstige Steuern		71.895,09	88
16. Jahresüberschuss/ - fehlbetrag		- 6.354.626,43	- 30.171
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-	- 759
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		6.354.626,43	30.930
19. Bilanzgewinn / - verlust		=	=

**TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft
Tegernsee**

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

Grundlagen und Methoden

Der Jahresabschluss 2006 der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) ist vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang aufgegliedert worden. Die Positionen des Jahresabschlusses sind zum Teil in Tausend Euro (T€) angegeben. Bei Abweichungen handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gemindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel vereinfacht als Abgang erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die Vorräte sind mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens:	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2006
	T€	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, und Lizenzen	3	-	-	-	3
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	512	-	59	-	453
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170	4	-	-	174
	682	4	59	-	627
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	105.371	27.109	8.175	1.000	125.305
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.200	-	-	-	10.200
Beteiligungen	2.520	-	1.520	- 1.000	0
Wertpapiere des Anlagevermögens	1	-	-	-	1
	118.092	27.109	9.695	0	135.506
Gesamt	118.777	27.113	9.754	0	136.136

Abschreibungen / Zuschreibungen(Z) / Umbuchungen*					Buchwerte	
01.01.2006	Geschäftsjahr	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
2	1	-	-	3	0	1
466	1	-	59	408	45	46
149	13	-	-	162	12	21
615	14	-	59	570	57	67
19.091	84 3.968 (Z)	1.000	-	16.207	109.098	86.280
5.200	-	-	-	5.200	5.000	5.000
1.940	-	- 1.000	940	0	0	580
0	-	0	-	0	1	1
26.231	84 3.968 (Z)	0	940	21.407	114.099	91.861
26.848	99 3.968 (Z)	0	999	21.980	114.156	91.929

2. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um die eigenen Grundstücke im Tegernseer Tal und um die gewöhnliche Betriebs- und Geschäftsausstattung der Gesellschaft.

3. Finanzanlagen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um

- die 100-prozentige Beteiligung an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG)
- eine 98-prozentige Beteiligung an der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee (KVT)
- die 94-prozentige Beteiligung an der TAG Asset Management GmbH (vormals: JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (TAG AM))
- die 94-prozentige Beteiligung an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (AGP)

- die 90-prozentige Beteiligung an der Bau-Verein Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg (BVGI)
- eine 99-prozentige Beteiligung an der Feuerbachstr. 17/17 a AG & Co. KG, Leipzig (Feuerbach)
- eine 71-prozentige Beteiligung an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein)
- eine 6-prozentige Beteiligung an der Wohnen im Loft JUS AG & Co. OHG, Leipzig (Wohnen im Loft),

Im März 2006 nahm die Gesellschaft als Aktionärin an einer Kapitalerhöhung beim Bau-Verein teil und zeichnete 500.000 neue Aktien zu 4,75 Euro. Ebenfalls im März 2006 wurden 1.500.000 Aktien am Bau-Verein zu einem Kurs von 4,75 Euro je Aktie verkauft. Insgesamt wurde aus den Verkäufen ein Verlust in Höhe von T€ 1.050 erzielt. In der Zeit von Juni bis September 2006 erfolgten Zukäufe von insgesamt 695.804 Aktien des Bau-Vereins zu einem durchschnittlichen Kurs von € 6,66 pro Aktie. Darüber hinaus hat die Gesellschaft 1.650.711 Aktien aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Verhältnis 9:1 erhalten.

Aufgrund des gestiegenen Aktienkurses im Geschäftsjahr wurde zum Bilanzstichtag eine Zuschreibung auf den Beteiligungsansatz in Höhe von 3.968 T€ vorgenommen. Dadurch kam es zu einer teilweisen Wertaufholung von außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Anteile am Bau-Verein aus dem Jahr 2002.

Im Rahmen einer Neustrukturierung innerhalb des TAG-Konzerns hat die Gesellschaft im Dezember des Geschäftsjahres 90% der Gesellschaftsanteile an der BVGI vom Bau-Verein zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 20.020 erworben.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.000 betreffen Forderungen gegen die TAG Asset Management GmbH (vormals JUS AG).

Die im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesenen Gesellschaftsanteile an der Real Immobilien GmbH, Leipzig, wurden im Juli 2006 mit einem Gewinn in Höhe von T€ 743 veräußert.

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde der Kapitalanteil an der AGP von 66% (49-prozentige Stimmberechtigung) auf 94% aufgestockt. Damit erfolgt der Ausweis zum Bilanzstichtag innerhalb der Bilanz und im Anlagespiegel unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen (im Vorjahr: Beteiligungen).

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 40.618 (im Vorjahr: T€ 125).

Die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus weiteren Darlehensausreichungen im Geschäftsjahr an die TAG Asset Management GmbH von T€ 31.565, an den Bau-Verein in Höhe von T€ 12.442, die Fürstenbergische Häuser GmbH in Höhe von T€ 3.366. Aufgrund eines Forderungsverzichts gegenüber der TAG Asset Management AG wurde ein Teilbetrag der Forderungen in Höhe von T€ 452 im Geschäftsjahr ausgebucht.

Weiterhin wurden im Zusammenhang mit dem Kauf von 90% der Gesellschaftsanteile Verbindlichkeiten des Bau-Vereins gegenüber der Gesellschaft in Höhe von T€ 21.008 von der BVGI übernommen.

Zum Zwecke des Erwerbs zweier Immobilien wurden im Geschäftsjahr zusätzliche Darlehen an die AGP in Höhe von T€ 5.175 ausgereicht. Auf Forderungen gegenüber der AGP in Höhe von T€ 1.462 wurde zum Bilanzstichtag eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund einer dauernden Wertminderung vorgenommen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betrifft in voller Höhe die Neue Ufer KG (Vj. AGP).

5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2006 weisen der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten einen Gesamtbetrag von T€ 91.662 aus (im Vorjahr: T€ 5.439).

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird in Höhe von T€ 48 ausgewiesen (Vorjahr: T€ 26).

7. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2006 T€ 32.566 (Vorjahr: T€ 10.045) und ist eingeteilt in 32.566.364 Stück (Vorjahr: 10.044.901 Stück) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend den Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats vom 13. Februar 2006 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung (aus genehmigtem Kapital) von T€ 10.045 um T€ 2.511 auf T€ 12.556 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 2.511.463 Stück nennwertloser Stückaktien. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei € 8,50. Die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 23. März 2006 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam. Weiterhin wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 von T€ 12.556 um T€ 20.010 auf T€ 32.566 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ebenfalls gegen Bareinlage durch Ausgabe von 20.010.000 Stück nennwertloser Stückaktien. Der Ausgabepreis lag bei € 8,00. Den Aktionären der Gesellschaft wurde ein mittelbares Bezugsrecht auf die neuen Aktien eingeräumt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 08. August 2006 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 6.278 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- a. soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- b. um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- c. soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 von Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 3.424.463,00, eingeteilt in bis zu 3.424.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 05. Juli 2006 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

8. Kapitalrücklage

Die Rücklagen entsprechen den Vorschriften des AktG und den Beschlüssen der letzten Hauptversammlungen. Die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB übersteigen den zehnten Teil des Grundkapitals.

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 207.306 (Vorjahr: T€ 54.755) wurde durch die Barkapitalerhöhungen im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 152.551 erhöht. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein Betrag von T€ 6.355 zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages aus der Kapitalrücklage entnommen.

9. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen werden unverändert zum Vorjahr mit T€ 527 ausgewiesen.

10. Steuerrückstellungen

Unter dieser Position wird eine Rückstellung für Körperschaftsteuer aus Vorjahren ausgewiesen.

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.034 (im Vorjahr: T€ 160) beinhalten Rückstellungen für Vorstandstantiemen, für die Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder.

12. Verbindlichkeiten, Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Betrag lt. Bilanz T€	Restlaufzeit < 1 Jahr T€	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre T€	Restlaufzeit über 5 Jahre T€	davon besichert T€
gegenüber Kreditin- stituten	50.013	50.013	0	0	50.000
<i>Vorjahr</i>	<i>30.528</i>	<i>4.469</i>	<i>6.008</i>	<i>20.051</i>	<i>30.528</i>
aus Liefer- ungen und Leistungen	365	365	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>51</i>	<i>51</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
gegenüber verbundenen Unternehmen	4	4	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige	458	458	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>10.405</i>	<i>10.405</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.294</i>
Verbindlich- keiten Gesamt	50.840	50.840	0	0	50.000
<i>Vorjahr</i>	<i>40.984</i>	<i>14.925</i>	<i>6.008</i>	<i>20.051</i>	<i>40.822</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum Bilanzstichtag durch Verpfändung von Bankguthaben besichert. Im Vorjahr erfolgte eine Besicherung durch Verpfändung von Aktien.

Die TAG hat verschiedene Bürgschaften übernommen. Die dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt T€ 31.071 (im Vorjahr: T€ 40.354), davon zugunsten verbundener Unternehmen sowie Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis T€ 31.071 (im Vorjahr: T€ 35.019). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 100 (im Vorjahr: T€ 100) durch Patronatserklärungen dargestellt.

Darüber hinaus existieren Grundschulden in Höhe von T€ 2.917 (im Vorjahr: T€ 3.743), die der Absicherung von Darlehensverbindlichkeiten der TAG Asset Management GmbH dienen.

Durch notariellen Vertrag vom 14. Dezember 2006 übertrug und veräußerte die Bau-Verein AG 90% ihrer Gesellschaftsanteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien-gesellschaft mbH, Hamburg, (BVGI) an die TAG. Der Kaufpreis betrug € 20 Mio. und wurde anhand des Unternehmenswertes der BVGI, der im Ertragswertverfahren im Hinblick auf die künftigen Chancen der Gesellschaft ermittelt wurde, festgelegt. Die Angemessenheit des Kaufpreises wird durch eine unabhängige Stellungnahme der Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft überprüft werden. Sofern im Rahmen der Stellungnahme ein Unternehmenswert ermittelt wird, der um mehr als 3% von dem vereinbarten Kaufpreis abweicht, erfolgt eine nachträgliche Kaufpreisanpassung auf den ermittelten Unternehmenswert.

Nahe stehende Personen der TAG (Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats bzw. deren Ehefrauen) haben zum 30. Juni 2005 auf Darlehensforderungen von T€ 1.500 zu Gunsten der Gesellschaft verzichtet. Der Verzicht steht unter der auflösenden Bedingung, dass die TAG ihren Geschäftsanteil an der TBG bis zum 31. Dezember 2007 veräußert und der Veräußerungserlös mindestens T€ 5.000 beträgt. Sofern der Geschäftsanteil an der TBG tatsächlich zu einem Veräußerungserlös von mindestens T€ 5.000 veräußert wird, leben zu diesem Zeitpunkt die Darlehensforderungen in voller Höhe wieder auf.

13. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 81 (im Vorjahr: T€ 89) setzen sich im Wesentlichen aus Mieten und Pachten zusammen.

14. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 6.038 (im Vorjahr: T€ 1.836) resultieren aus einer Zuschreibung der Beteiligung Bau-Verein in Höhe von T€ 3.968, dem Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstückes in Höhe von T€ 795, Gewinnen aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an der REAL und der AGP in Höhe von T€ 753, Erträgen aus dem Nutzungsentgelt der TBG in Höhe von T€ 210, Erstattungen der Pensionskasse in Höhe von T€ 177, Erträgen aus verauslagten Kosten der TAG Asset Management GmbH in Höhe von T€ 50, Erträgen aus der Auflösung Rückstellungen in Höhe von T€ 32 sowie sonstigen Erlösen in Höhe von T€ 54 enthalten.

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 10.858 (im Vorjahr: T€ 2.729) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Rechts- und Beratungskosten (T€ 268), Kosten für Investor und Public Relations (T€ 313), Kapitalerhöhungskosten (T€ 7.982), Verlusten aus dem Verkauf von Anteilen am Bau-Verein (T€ 1.050), nicht abziehbaren Vorsteuern (T€ 319), Werbe- und Reisekosten (T€ 181), Versicherungen und Beiträge (T€ 49) und Kosten für Projektentwicklung (T€ 50).

16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 3.768 (im Vorjahr: T€ 2.007) beinhalten Zinsen und Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 2.445 (im Vorjahr: T€ 1.912).

17. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 84 (im Vorjahr: T€ 400) sind durch eine außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der AGP entstanden.

18. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2006, wie im Vorjahr, keine Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

19. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Verlust des Geschäftsjahres 2006 der KVT in Höhe von T€ 1 (im Vorjahr Gewinnabführung T€265) wurde aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages übernommen.

20. Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 1.914 beinhalten einen Verzicht auf Darlehensforderungen gegenüber der TAG Asset Management GmbH in Höhe von T€ 452. Darüber hinaus musste auf ein Darlehen gegenüber der AGP aufgrund einer dauernden Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen werden. Der Vorjahresausweis (T€ 28.935) betraf im Wesentlichen Abschreibungen auf den Beteiligungsansatz sowie den Verzicht auf Ausleihungen und Forderungen gegenüber der TAG Asset Management GmbH.

Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2006 stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Posi- tion	Eigenkapital 31.12.2006 T€	Ergebnis 2006 T€
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft, Tegernsee			240.399	-6.355
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1	332	0
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1	830	137
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1, 5	-8	-257
5	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	93,57	1	-277	-4.563
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	71,23	1	99.056	10.463
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München	94,00	1	-5.162	-2.362
8	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	93,49	1,6,34	13.975	2.315
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5	43	0
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	-47	-20
11	Verwaltungsgesellschaft Studio am Zoo mbH, Leipzig	93,57	5	7	6

12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5	688	503
13	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5	212	-6
14	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	93,10	5	367	-68
15	JUS AG & Co. 1 Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	-673	0
16	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5	-69	-70
17	GbR Wohnen im Denkmal Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5	107	7
18	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5, 12	-4.051	185
19	GbR Siedelmeisterweg, Berlin	46,78	5	-1.096	-19
20	GbR Elsterlofts, Leipzig	46,78	5	2.943	0
21	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5	317	-1
22	GbR Mozartstr. 21/Schwägerichenstr. 7 GbR, Leipzig	93,57	5, 12	-139	-16
23	Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig	93,95	1,5	-133	79
24	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mbH, Leipzig	93,57	5, 12	16	3
25	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5	---	---
26	Studio am Zoo GmbH & Co.KG, Leipzig	93,57	5	-19	-3
27	JUS Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	32	4
28	JUS Stuttgart-Südtor Projektleistungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	-480	-480
29	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5	120	-130
30	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	973	-173
31	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	6.136	643
32	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	-1.711	-702
33	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	2.558	-12
34	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	17,81	6,33	6.517	-3.483
35	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	71,23	6, 30	-419	-98
36	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	71,23	6	19	1
37	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	71,23	6	4.815	68
38	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	2.053	-2.537
39	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	71,23	6	26	-748
40	Urania Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	-847	-400
41	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	42,74	6	128	43
42	Archplan Projekt Dianastr., Dortmund	47,44	6, 38	-102	2
43	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 40	402	15
44	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	71,23	6, 40	-176	-2
45	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 40	40	2
46	G+R Grundstücksentwicklung Habersaathstr. GmbH, Berlin	35,62	6, 30	-897	-58

47	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	66,96	6,38	-3.371	145
48	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	71,23	6	54	2
49	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	94,00	5	-1.180	-642
50	Hamburg Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH	71,23	6,38	-712	-759
51	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	35,62	6	28	0
52	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	35,62	6	200	27
53	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	12,82	6,58	2.514	-107
54	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	24,21	6,40	1.146	103
55	Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig	93,57	5	107	88
56	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	93,57	5	25	-1
57	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	1	353
58	DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH	35,62	6,38	26	1
59	DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	35,62	6,38	17	-3
60	"An den Obstgärten" Verwaltungs GmbH	35,62	6,38	21	-4
61	"An den Obstgärten" Bauträger GmbH & Co. KG	35,62	6,38	4	-6
62	Lunova Hausverwaltung GmbH	93,49	8	11	-71
63	JUS AG 2. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	0	0
64	Wenzelplatz GmbH & Co. Nr. 2 KG	93,57	5	-3	0
65	Wenzelplatz GmbH & Co. Nr. 3 KG	93,57	5	-3	0

Bei den Tochtergesellschaften, mit denen ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht, wird das Jahresergebnis in der obigen Tabelle vor Ergebnisübernahme dargestellt. Zum Teil liegen die Jahresabschlüsse der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften noch nicht vor. In diesem Fall wird auf die Angabe eines vorläufigen Ergebnisses und Eigenkapitals bzw. eines Ergebnisses und Eigenkapitals des letzten Jahres verzichtet.

Sonstige Angaben

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2006:

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, New York, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München

- Scholz & Friends AG, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen
- Engefield Capital LLP, London

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)
- Allerthal Werke AG, Grasleben
- Solventis AG, Frankfurt/Main
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2006

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, Diplom-Kaufmann (Vorsitzender bis 31. Dezember 2006, anschließend Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (bis 17. August 2006)
- EPRA European Public Real Estate Association, Amsterdam

Herr Andreas Ibel, Hamburg, Jurist

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegensee (Vorsitzender, seit 10. Mai 2006)

Herr Erhard Flint, Hamburg, Diplom-Ingenieur

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegensee (seit 10. Mai 2006)

Organbezüge

Herr Dr. Lutz Ristow erhielt eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von T€ 539 (Vj. 377) sowie eine variable Vergütung von T€ 875 (Vj. T€ 0).

Herr Andreas Ibel und Herr Erhard Flint erhielten eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – von jeweils T€ 282 (Vj. T€ 252) und eine vorläufige variable Vergütung von jeweils T€ 300 (Vj. T€ 117). Die endgültige Höhe dieser variablen Vergütung wird noch durch den Aufsichtsrat festgelegt. Die Vergütung von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgte im Wesentlichen über die Tochtergesellschaft Bau-Verein AG. Für die Tätigkeit als Vorstand der TAG stellte die Bau-Verein AG der TAG insgesamt T€ 256 (Vj. T€ 0) in Rechnung. Ein Teilbetrag der Vergütung von jeweils T€ 30 wurde direkt von der TAG ausgezahlt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41.

Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2006 als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 225 (im Vorjahr: T€ 148) beinhaltet Honorare für die Abschlussprüfung in Höhe von T€ 78 (Vorjahr: T€ 67), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen in Höhe von T€ 145 (Vorjahr: T€ 70) sowie Honorare für Rechts- und Steuerberatungsleistungen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 11).

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2006 fünf Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2006 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ebenfalls fünf.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2006 nachfolgend aufgeführte Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Nach § 21 WpHG zeigte uns die Cantor Fitzgerald Europe, London, Great Britain, an, dass die Beteiligungshöhe von 10% und 5% unterschritten wurde und zum 18. Januar 2006 bei 0% liegt. Es wurde der TAG weiterhin mit Wirkung 10. März 2006 mitgeteilt, dass die Beteiligungshöhe von 5% überschritten wurde und Cantor Fitzgerald Europe mit 6,78% beteiligt ist. In Folge einer Kapitalerhöhung entspricht dies nach erfolgter Eintragung am 23. März 2006 einer Beteiligung von 5,40%. Cantor Fitzgerald Europe teilte eine weitere Aktualisierung mit, die Beteiligungshöhe von 5% wurde wieder unterschritten und liegt am 08. August 2006 nach Eintragung einer Kapitalerhöhung bei 2,05%.
- Die Cliquot Investment Ltd., Tortola, Great Britain, und der Rowland Family Trust 2001, Guernsey, Great Britain, zeigte am 03. April 2006 an, dass die Beteiligungshöhe von 5% überschritten wurde und nun bei 9,73% liegt. Zum 05. April 2006 teilte die Cliquot Investment Ltd. und der Rowland Family Trust 2001 mit, dass die Beteiligungshöhe von 5% unterschritten wurde und nun bei 2,17% liegt.
- Die Southerland Ltd., Aviva Holding Ltd. und der Aviva Settlement Trust, New Providence, Bahamas, zeigten mit Wirkung des 24. April 2006 an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5% überschritten haben und nun 7,75% betragen. Es wurde weiterhin zum 08. August 2006 durch die Southerland Ltd., Aviva Holding Ltd. und dem Aviva Settlement Trust mitgeteilt, dass die Beteiligungshöhe von 5% wieder unterschritten wurde und 2,92% beträgt.
- Weiterhin wurde der TAG mitgeteilt, dass die Amora Investments Limited, Elsin Limited, Investec Trust Limited, Guernsey, Channel Islands, und die Kaupthing Bank, Luxembourg S.A, die Beteiligungshöhe von 5% und 10% am 20. Januar 2006 überschritten haben und mit 10,88% beteiligt sind. Zum 08. März 2006 wurde von Amora Investments Limited, Elsin Limited, Investec Trust Limited und Kaupthing Bank die Schwellenunterschreitung auf 0% angezeigt.
- Mit Wirkung vom 08. August 2006 zeigte die Augendum Vermögensverwaltung GmbH, Hannover, an, dass die Beteiligungshöhe nach Eintragung einer Kapitalerhöhung der TAG die Schwelle von 5% auf nunmehr 1,98% unterschritten hat.
- Die Taube, Hodson, Stonex Partners Ltd. als auch der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust, London, zeigten an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5% und 10% überschritten haben und zum 8. August 2006 bei 11,25% liegen.
- Schließlich hat die Lansdowne Partners Limited, London, eine Schwellenüberschreitung von 5% auf eine Beteiligung von 5,05% zum 22. November 2006 mitgeteilt.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung wurde abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS), der beim Amtsgericht München unter HRB 41651 hinterlegt wird.

Tegernsee, den 31. März 2007



Andreas Ibel



Erhard Flint

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den 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 der gesetzlichen Vertreter 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 02. April 2007

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schröder Thiel
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

**TAG Tegernsee Immobilien-
und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**

Steckelhörn 9
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-300
Telefax +49 40 380 32-390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com