



Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005

**QUINTOS Real Estate AG**  
**Albert-Einstein-Ring 10 22761 Hamburg**

**Fon: +49.(0)40.89710.0**  
**Fax: +49.(0)40.89710.200**  
**E-Mail: [office@quintosreal.de](mailto:office@quintosreal.de)**  
**Internet: [www.quintosreal.de](http://www.quintosreal.de)**

*Veröffentlichung: 30. Juni 2006*

**QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG)**  
**HAMBURG**

**BILANZEN ZUM 31. DEZEMBER 2005 UND 2004**

<b>A K T I V A</b>	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR	<b>P A S S I V A</b>	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR
<b>A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>			<b>A. <u>EIGENKAPITAL</u></b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	26.808,00	52.313,00	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	18.750.000,00	18.750.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Bilanzverlust</b>	(10.680.647,28)	(3.903.889,63)
1. Grundstücksgleiche Rechte	3.000.000,00	0,00		8.069.352,72	14.846.110,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.122,00	22.689,00	<b>B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u></b>		
	3.017.122,00	22.689,00	Sonstige Rückstellungen	73.490,00	53.982,23
<b>III. Finanzanlagen</b>				73.490,00	53.982,23
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.105.311,27	16.130.311,27	<b>C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u></b>		
2. Beteiligungen	2.000.000,00	5.000.000,00	1. Anleihen		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.724.000,00	0,00	- davon konvertibel: EUR 6.000.000,00 (Vorjahr: EUR 6.000.000,00)	6.000.000,00	6.000.000,00
	23.829.311,27	21.130.311,27	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	907.566,40
	26.873.241,27	21.205.313,27	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.795,08	725.554,86
<b>B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u></b>			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.629.300,06	609.673,09
<b>I. Vorräte</b>			5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.865.488,62	3.000.244,74
Fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	14.235,52	6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.884.019,72	899.770,46
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			- davon aus Steuern: EUR 36.979,02 (Vorjahr: EUR 37.170,44)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119.417,50	200.196,84	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 10.322,93 (Vorjahr: EUR 17.483,79)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.913.988,25	3.266.452,67		23.451.603,48	12.142.809,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.761.792,80	269.259,97			
	3.795.198,55	3.735.909,48			
<b>III. Wertpapiere</b>					
Sonstige Wertpapiere	883.385,00	2.001.974,67			
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	42.621,38	28.469,21			
	4.721.204,93	5.780.588,88			
<b>C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>	0,00	57.000,00			
	31.594.446,20	27.042.902,15		31.594.446,20	27.042.902,15

**QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG)**  
**HAMBURG**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN**  
**FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2005 UND 2004**

	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>4.801,88</b>	<b>31.484.616,45</b>
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	(1.433.915,11)
3. Sonstige betriebliche Erträge	615.386,75	984.172,57
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	442,00	29.277.883,41
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	16.433,52	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	531.939,21	887.559,79
b) Soziale Abgaben	95.242,06	166.399,44
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	41.844,08	50.145,62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	806.411,30	6.202.048,02
8. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	531.622,16	793.030,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.487,81	469.923,10
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 113.500,00      (Vorjahr: EUR 469.923,10)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.350.000,00	0,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.680.345,72	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	528.582,18	722.714,24
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00              (Vorjahr: EUR 0,00)		
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>(6.773.941,47)</b>	<b>(5.008.923,15)</b>
14. Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis	0,00	1.000.000,00
15. Steuern vom Einkommen	2.082,18	53.916,43
16. Sonstige Steuern	734,00	1.275,88
<b>17. (Jahresfehlbetrag)</b>	<b>(6.776.757,65)</b>	<b>(6.064.115,46)</b>
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	1.925.837,62
19. Entnahmen aus der gesetzlichen Rücklage (Gewinnrücklagen)	0,00	234.388,21
20. Verlustvortrag	(3.903.889,63)	0,00
<b>21. Bilanzverlust</b>	<b><u>(10.680.647,28)</u></b>	<b><u>(3.903.889,63)</u></b>

**QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG)**  
**HAMBURG**

**KONZERNBILANZEN ZUM 31. DEZEMBER 2005 UND 2004**

<b>AKTIVA</b>	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR	<b>PASSIVA</b>	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	18.750.000,00	18.750.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.920.812,15	2.126.781,10	<b>II. Konzernbilanzverlust</b>	(12.364.260,34)	(5.347.053,49)
2. Firmenwert	347.546,40	420.000,00	<b>III. Ausgleichsposten für Anteile fremder Gesellschafter</b>	1.047,15	4.600.000,00
	<u>2.268.358,55</u>	<u>2.546.781,10</u>		<u>6.386.786,81</u>	<u>18.002.946,51</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Grundstücke und Bauten und grundstücksgleiche Rechte	11.508.114,02	6.677.045,01	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	240.276,00	244.581,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.674.562,17	12.076.260,50	2. Steuerrückstellungen	9.207,00	9.207,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.349,12	530.206,86	3. Sonstige Rückstellungen	377.514,65	397.174,84
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.116,85	0,00		<u>626.997,65</u>	<u>650.962,84</u>
	<u>21.664.142,16</u>	<u>19.283.512,37</u>	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>III. Finanzanlagen</b>			1. Anleihen		
1. Beteiligungen	15.339,31	15.339,31	- davon konvertibel: EUR 6.000.000,00 (Vorjahr: EUR 6.000.000,00)	6.000.000,00	6.000.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.724.000,00	0,00	2. Einlagen stiller Gesellschafter	1.000.000,00	0,00
	<u>1.739.339,31</u>	<u>15.339,31</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.476.595,65	5.433.252,40
	<u>25.671.840,02</u>	<u>21.845.632,78</u>	4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	57.600,00	0,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.395.467,54	3.981.344,14
<b>I. Vorräte</b>			6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.514.067,92	916.054,05
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.611.078,26	2.766.656,25	7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.418.688,36	4.754.391,16
2. Unfertige Erzeugnisse	942.707,42	954.063,08	- davon aus Steuern: EUR 204.825,84 (Vorjahr: EUR 146.956,09)		
3. Fertige Erzeugnisse und Waren	909.067,40	1.762.712,25	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 155.828,71 (Vorjahr: EUR 181.361,18)		
	<u>4.462.853,08</u>	<u>5.483.431,58</u>		<u>30.862.419,47</u>	<u>21.085.041,75</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	2.677,61	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.595.762,88	2.909.637,55			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	27.210,80			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.666.874,61	5.911.237,36			
	<u>5.262.637,49</u>	<u>8.848.085,71</u>			
<b>III. Wertpapiere</b>					
Sonstige Wertpapiere	883.385,00	2.001.974,67			
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	297.686,91	119.794,72			
	<u>10.906.562,48</u>	<u>16.453.286,68</u>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	1.300.479,04	1.440.031,64			
	<u>37.878.881,54</u>	<u>39.738.951,10</u>		<u>37.878.881,54</u>	<u>39.738.951,10</u>

**QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG)**  
**HAMBURG**

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN**  
**FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2005 UND 2004**

	<u>2005</u> EUR	<u>2004</u> EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>28.110.851,20</b>	<b>59.231.784,69</b>
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(850.764,99)	(670.961,25)
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.820.623,42	1.771.014,44
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	18.803.692,92	46.244.624,12
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	781.933,55	896.303,13
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.461.407,58	6.523.829,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.108.109,51	1.361.521,43
- davon für Altersversorgung: EUR 1.174,56 (i.Vj. EUR 2.828,11)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.869.791,51	2.908.427,63
- davon außerplanmäßig: EUR 1.350.000,00 (i.Vj. TEUR 0)		
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.021.743,45	8.560.987,15
8. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	0,00	80,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.265,45	283.741,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	846.107,96	1.295.544,18
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>(6.781.811,40)</b>	<b>(7.175.578,18)</b>
12. Außerordentliche Erträge	0,00	3.000.000,00
13. Außerordentliche Aufwendungen	95.662,92	2.367.675,70
<b>14. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>(95.662,92)</b>	<b>632.324,30</b>
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.701,10	79.498,90
16. Sonstige Steuern	93.484,28	80.086,59
17. Vergütung stiller Gesellschafter	40.000,00	0,00
<b>18. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>(7.018.659,70)</b>	<b>(6.702.839,37)</b>
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	1.925.837,62
20. Entnahmen aus der gesetzlichen Rücklage (Gewinnrücklagen)	0,00	234.388,21
21. Anteile fremder Gesellschafter	1.452,85	0,00
22. Verlustvortrag	(5.347.053,49)	(804.439,95)
<b>23. Konzernbilanzverlust</b>	<b>(12.364.260,34)</b>	<b>(5.347.053,49)</b>

**QUINTOS Real Estate AG, Hamburg**  
**Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2005**

---

**Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Nach der Umschreibung der Größenklassen gemäß § 267 HGB handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft, dennoch gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Für die Tochtergesellschaft LAUFARON AG in Guben wurde aufgrund von Kostengründen die Rechtsform geändert, so dass diese Gesellschaft mit der Eintragung ins Handelsregister am 27. 12. 2005 als LAUFARON GmbH am Markt auftritt. Mit Wirkung zum 01. 01. 2006 wurde diese Beteiligung veräußert, so dass die LAUFARON GmbH letztmalig im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 konsolidiert wird.

Mit Wirkung vom 31. 03. 2005 erwarb die QUINTOS Real Estate AG 90 % der Anteile an der Quintos Immobilienverwaltung GmbH (vormals: LAUFARON Immobiliengesellschaft mbH), Hamburg. Dieser Neuerwerb macht aufgrund der Erstkonsolidierung im Berichtsjahr die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt möglich. Die wesentliche Auswirkung auf die Konzernbilanz aus der erstmaligen Einbeziehung ergibt sich durch den Zugang eines Grundstücks (T€856), ferner sonstiger Vermögensgegenstände (T€ 100), Rückstellungen (T€ 2) und Verbindlichkeiten von T€ 944. Der in die Konzerndarstellung einbezogene Jahresverlust betrug T€15. Auch diese Beteiligung wurde am 22. 02. 2006 veräußert.

Von der 100%igen Beteiligung an der PONACHEM Compound GmbH wurden mit Wirkung zum 01. 01. 2006 90 % der Anteile veräußert, so dass unsere Gesellschaft im neuen Geschäftsjahr nur noch 10 % dieser Geschäftsanteile hält.

Sofern nicht anders bezeichnet, sind die Werte in Tausend Euro (T€) angegeben.

**Konsolidierungskreis**

	Anteil	Konsolidierung	
KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH, Bremen („KWB Bremen“)	100 %	Vollkonsolidierung	
PONACHEM Compound GmbH, Hamburg („PC Hamburg“)	100 %	Vollkonsolidierung	
LAUFARON GmbH, Guben (Laufaron)	100 %	Vollkonsolidierung	
QUINTOS Immobilienverwaltung GmbH (Immobilienverwaltung)	90 %	Vollkonsolidierung	
Pongs & Zahn Plastics Italia s.r.l. Mailand, Italien („PZ Italia“)	95 %	Gemäß § 296 Abs. 2 HGB Verzicht auf Einbeziehung	100 % *

**Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung wurde unter Anwendung der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB) in der Weise vorgenommen, dass bei den Zugängen der Anschaffungswert der Beteiligung mit dem auf sie entfallenden Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Konsolidierung verrechnet wurde. Ein sich ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wurde den Vermögenswerten insoweit zugerechnet, als deren beizulegender Wert über dem Buchwert lag. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wurde als Firmenwert ausgewiesen und entsprechend § 309 Abs. 1 HGB abgeschrieben. Der sich aus der Erstkonsolidierung der QUINTOS Immobilienverwaltung GmbH ergebende Unterschiedsbetrag zwischen Beteiligungsansatz der Muttergesellschaft und Eigenkapital der Tochtergesellschaft wurde den Sachanlagen und dem Firmenwert zugewiesen.

Soweit bei konzerninternen Verkäufen von Anlagegegenständen Buchgewinne oder Buchverluste entstanden, wurden diese erfolgswirksam eliminiert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konzernkreises wurden eliminiert.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Erstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unveränderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der QUINTOS Real Estate AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear über die Nutzungsdauer, die auf Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt wird, vorgenommen.

**Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang unterstellt.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um notwendige Abschreibungen, angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen risikobehafteten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu Rückzahlungsbeträgen passiviert. Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden dem Niederstwertprinzip entsprechend bilanziert.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

Nachfolgend werden die in der Bilanz zusammengefassten Posten gesondert erläutert.

## Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens bzw. Konzernanlagevermögens ergibt sich aus den als Anlagen 1 und 2 zum Anhang beigefügten Anlagespiegel bzw. Konzernanlage-spiegel.

Aus der Erstkonsolidierung der QUINTOS Immobilienverwaltung GmbH ergibt sich ein Zugang bei den Grundstücken und Gebäuden von T€1.041. Die erste Kapitalkonsoli-dierung dieser Tochtergesellschaft ergibt einen aktivischen Unterschiedsbetrag von T€ 4.028, diese stille Reserve ist dem Posten Grundstücke zugeordnet.

Die Konzernabschreibungen erfolgen über Nutzungsdauern von 15 Jahren für den Fir-menwert und 6 Jahren für die Sachanlagen.

## Anteilsbesitz

	Anteil	Eigenkapital 31.12.2005	Jahresergebnis 2005
KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH, Bre- men („KWB Bremen“)	100 %	6.819.654,28 €	-1.680.345,71 €
PONACHEM Compound GmbH, Hamburg („PC Hamburg“)	100 %	5.055.311,27 €	0,00 €
LAUFARON GmbH, Guben („Lufaron“)	100 %	3.499.592,44 €	938,76 €
QUINTOS Immobilienverwaltung GmbH (Immobilienverwaltung) (Anteile fremder Gesellschafter)	90 %	9.424,37 €	-14.528,48 €
Pongs & Zahn Plastics Italia s.r.l. Mailand, Italien („PZ Italia“)	95 %	1.047,15 € 32.300,00 €	*

\* Der Beteiligungsansatz von 95 % an der Pongs & Zahn Plastics Italia S.r.l. Mailand ist bereits in voller Höhe abgeschrieben, die Gesellschaft befindet sich in Liquidation. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung lag das Ergebnis 2005 der PZ Italia nicht vor.

Der Anteilsbesitz des Konzerns ist um die Beteiligung als Kommanditist (100%) an der TIGNARIS Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bremer Industriepark KG, Düsseldorf („TIGNARIS“), mit € 15.339,31 zu erweitern, die von der KWB Bremen gehalten werden. Da die Mehrheit (85%) der Stimmrechte beim Komplementär (ohne Kapitaleinlage), der TIGNARIS Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, liegen, und somit eine einheitliche Leitung durch die QUINTOS Real Estate AG nach § 290 Abs. 1 bzw. 2 HGB nicht vorliegt, war diese Gesellschaft nicht zu konsolidieren. Die

TIGNARIS weist im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dez. 2003 ein negatives Eigenkapital von €592.233,05 sowie einen Jahresfehlbetrag von €83.206,47 aus.

### **Wertpapiere des Anlagevermögens**

Im Rahmen einer langfristigen Anlagestrategie hat die AG im Berichtszeitraum Wertpapiere erworben und weist zum Bilanzstichtag im Finanzanlagevermögen einen Bestand in Höhe von T€ 1.724 aus. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Inhaberstammaktien der Pongs & Zahn AG im Wert von T€ 1.650 (Anschaffungspreis €6,00/Aktie). Der Börsenkurs dieser Wertpapiere betrug zum Bilanzstichtag am 31. 12. 2005 €2,64; der Eigenkapitalwert je Aktie  $\left( \frac{\text{Gesamtes Eigenkapital}}{\text{Anzahl der Aktien}} \right)$  hingegen lag zum Abschluss des Jahres bei €9,48.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände der AG von T€2.513 haben in voller Höhe Laufzeiten von bis zu einem Jahr. Im Konzern betragen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände T€5.263, sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Von den Forderungen der AG entfallen T€632, im Konzern T€0, auf verbundene Unternehmen.

### **Aktive Rechnungsabgrenzung**

Der Konzern weist einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von T€1.300 aus, der in der KWB Bremen für Mietvorauszahlungen und erhaltene Investitionszulagen für das geleaste Betriebsgebäude gebildet ist und über einen Zeitraum von insgesamt 22,5 Jahren mietmindernd aufgelöst wird.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag €18.750.000,00. Gemäß Mitteilung nach § 20 AktG beträgt der Anteil der Pongs & Zahn AG, Berlin, am Grundkapital weniger als 25 %, weitere Meldungen zum 25 %-Anteilsbesitz liegen nicht vor.

Das gezeichnete Kapital wurde per Beschluss der Hauptversammlung vom 17.07.2003 auf 18.750.000 Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennbetrag je Aktie beträgt EUR 1,00 und lautet auf den Inhaber.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 31. August 2004 wurde die Satzung in § 4 zum genehmigten Kapital wie folgt geändert:

#### Genehmigtes Kapital II

Der Vorstand ist weiterhin ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu €7.500.000,00 in der Zeit bis zum 16. 07. 2008 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 7.500.000 Stück neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien (im rechnerischen Nennwert von €1,00 je Stückaktie) gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen.

Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei der Vorstand ermächtigt wird, etwaige Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch auszuschließen, soweit es erforderlich ist, damit den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Optionsrechte auf Stückaktien der QUINTOS Real Estate AG aus Optionsschuldverschreibungen sowie mit Rücksicht auf Wandlungsrechte/Wandlungspflichten zustehen würde. Die neuen Aktien können auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 oder § 53 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen auch einem Dritten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen durch die Gesellschaft selbst oder zum Zwecke der Erschließung von neuen Aktionärsgruppen auszuschließen.

#### Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um weitere €9.375.000,00, eingeteilt in bis zu 9.375.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerisch auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je €1,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber/Gläubiger von Wandlungsrechten-/pflichten aus Wandelschuldverschreibungen, die von der QUINTOS Real Estate AG bis zum 16. 07. 2008 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 17. 07. 2003 ausgegeben werden, von ihrem Options- bzw. Wandelungsrecht Gebrauch machen bzw. wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sich aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw.

dem sich aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil.

### **Eigenkapital**

Die Eigenkapitalsumme unserer Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€8.069. Unter Berücksichtigung stiller Reserven, die sich vor allem aus der Veräußerung von 90% des Beteiligungsanteils an der PONACHEM Compound GmbH per 01. 01. 2006 ergeben, beträgt das Eigenkapital T€9.639 (51% des Grundkapitals).

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen im Einzelabschluss in Höhe von T€74 betreffen mit T€14 Rückstellungen aus dem Personalbereich für Urlaub und Berufgenossenschaftsbeiträge, mit T€24 Prüfungs- und Beratungsleistungen, mit T€21 die Aufsichtsratsvergütungen sowie mit T€15 Aufwendungen für die Hauptversammlung.

Die Summe der Konzernrückstellungen addiert sich auf T€627, davon betreffen T€240 Pensionsrückstellungen, T€247 den Personalbereich, T€48 Prüfungs- und Beratungsleistungen, T€43 die Aufsichtsratsvergütungen, T€25 Rückstellungen für Prozessrisiken, T€15 Kosten für die Hauptversammlung, sowie T€9 für Steuern.

**Verbindlichkeiten der AG**

Art der Verbindlichkeit	31.12.2005				31.12.2004	
	Gesamt- betrag T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt- betrag T€	davon mit einer Rest- laufzeit bis 1 Jahr T€
		bis 1 Jahr T€	1 – 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		
Wandelanleihen	6.000	0	6.000	0	6.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	908	908
aus Lieferungen und Leist.	73	73	0	0	725	725
gegenüber verbundenen Unternehmen	2.629	2.629	0	0	610	610
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht.	11.865	11.865	0	0	3.000	3.000
sonstige Verbindlichkeiten	2.884	2.884	0	0	900	900
	<b>23.451</b>	<b>17.451</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>12.143</b>	<b>6.143</b>

**Verbindlichkeiten des Konzerns**

Art der Verbindlichkeit	31.12.2005				31.12.2004	
	Gesamt- betrag T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt- Betrag T€	davon mit einer Rest- laufzeit bis 1 Jahr T€
		bis 1 Jahr T€	1 – 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		
Wandelanleihen	6.000	0	6.000	0	6.000	0
Einlagen stiller Gesellschafter	1.000	0	1.000	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.477	715	524	1.238	5.434	3.521
aus erhaltenen Anzahlungen	57	57	0	0	0	0
aus Lieferungen und Leist.	4.395	4.395	0	0	3.981	3.981
gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	916	507
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht.	13.514	13.059	0	455	0	0
sonstige Verbindlichkeiten	3.419	3.415	4	0	4.754	4.750
	<b>30.862</b>	<b>21.641</b>	<b>7.528</b>	<b>1.693</b>	<b>21.085</b>	<b>12.759</b>

Zur Besicherung von Darlehensverbindlichkeiten sowie einer Kontokorrentkreditlinie sind im Grundbuch der PONACHEM Compound Grundschulden von insgesamt T€2.500 eingetragen. Für Darlehen der KWB besteht eine Ausfallbürgschaft über T€511 sowie Sicherungsübereignungen von finanzierten Maschinen.

**Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB, die nicht auf der Passivseite ausgewiesen sind, bestehen zum 31. Dezember 2005 nicht.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen der AG bestehen für das Jahr 2006 in Höhe von T€ 59 aus Mietverträgen. Für den Konzern betragen diese Verpflichtungen in 2006 T€ 2.035 und in den Jahren 2007 bis 2010 T€4.011. Die langfristigen Verpflichtungen mit Laufzeiten von mehr als fünf Jahren erreichen für den Konzern T€6.762, sie betreffen langlaufende Miet- und Leasingverträge.

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Nachfolgend werden die in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten gesondert erläutert.

#### **Umsatzerlöse**

Die AG erzielte Umsatzerlöse in Höhe von T€5, der Konzern in Höhe von T€28.111. Der Umsatzrückgang der AG gegenüber dem Vorjahr (T€31.485) ist auf den Wegfall des Handelsgeschäftes seit Ende des Jahres 2004 sowie die Aufgabe des Kunststoffgeschäftes seit Mai 2005 im Rahmen des geänderten Geschäftszweckes der Gesellschaft zurückzuführen. Seit Mai 2005 arbeitet die KWB Bremen mit einer fremden Gesellschaft als Partner für die Herstellung ihrer Kunststoffcompounds zusammen. Während die neue Gesellschaft für Beschaffung und Vertrieb der Ware zuständig ist, konzentriert sich die KWB Bremen auf die Produktion und erhält hierfür von ihrem Partner einen Umarbeitungslohn, dieser Umarbeitungslohn ist nicht mit Außenumsätzen vergleichbar. Diese Effekte spiegeln sich auch im Vergleich des Konzernumsatzes mit dem Vorjahr (T€59.232) wieder.

#### **Bestandsveränderung**

Aus dem Vergleich der fertigen und unfertigen Erzeugnisse des Konzerns zum Jahresende mit dem des Vorjahres ergibt sich ein Bestandsabbau von T€ 851 (Vorjahr T€ 671).

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG betragen T€615 (Konzern T€2.821), davon entfällt ein Anteil von T€216 auf Verwaltungsdienstleistungen für verbundene Unternehmen.

### **Personalaufwand**

Der Aufwand für Personal und soziale Abgaben betrug im Geschäftsjahr T€627 gegenüber T€1.054 im Vorjahr, für den Konzern erreichten sie T€6.570 (Vorjahr T€7.885). Die Personalkostenreduzierung bei der AG ist auf Personalabbau und -umbesetzungen zurückzuführen. Der Rückgang der Personalkosten im Konzern ist vor allem auf Personalabbaumaßnahmen bei den Tochtergesellschaften KWB Bremen und Laufaron zurückzuführen.

### **Abschreibungen**

Die Summe der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände sowie auf das Sachanlagevermögen der AG erreichte T€41,8 und im Konzern T€3.870. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang von T€8 für die AG und ein Anstieg von T€962 für den Konzern.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Sammelposition betrieblicher Aufwendungen erreichte eine Summe von T€806 und im Konzern T€6.022. Von den Aufwendungen im Konzern entfallen die größten Einzelposten auf Miet-/Leasingaufwendungen (T€2.196), Frachten und Verpackungsmaterial (T€1.172) und Reparatur-/Instandhaltungen in Höhe von T€734.

### **Erträge aus Ergebnisabführung**

Unter den Erträgen aus Ergebnisabführung (T€532) ist die Ergebnisabführung des Compoundwerkes Hamburg ausgewiesen, der zugrunde liegende Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde zum Ende des Berichtsjahres gekündigt.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen**

In der Muttergesellschaft sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von T€4.350 angefallen. Sie betreffen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Beteiligungsansätze der KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH in Höhe von T€3.000, der LAUFARON GmbH in Höhe von T€450 sowie der LAUFARON Immobiliengesellschaft mbH mit T€900.

### **Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns betrug T€-23 (Vorjahr T€-3.578). Er spiegelt den Rückzug aus dem Geschäftsfeld Kunststoffe – wie bereits zu Erlösen und Aufwendungen erwähnt – wider.

Die Investitionstätigkeit in der Gruppe bewirkte einen Kapitalabfluss von T€-1.983 gegenüber dem Vorjahr von T€-4.031. Den wesentlichen Anteil daran hatten die Nettoinvestitionen in Wertpapiere des Anlagevermögens bei der Muttergesellschaft in Höhe von T€1.724. Investitionen in Beteiligungserwerbe für den Kauf der Quintos Immobilienverwaltung GmbH sowie die Kapitalerhöhung für die LAUFARON GmbH wurden als konzerninterne Transaktionen eliminiert.

Der Erwerb der Anteile an der Quintos Immobilienverwaltung GmbH wurde in Höhe von TEUR 275 bar geleistet, der Restbetrag von T€4.325 erfolgte durch eine nicht zahlungswirksame Verrechnung mit der außerplanmäßigen Rückführung der stillen Einlage bei der LAUFARON GmbH.

Aus der Finanzierungstätigkeit der Gruppe ergab sich ein Finanzmittelzufluss von T€2.094 (Vorjahr T€8.598, davon T€6.000 aus der Wandelanleihe). Eine Kapitalzuführung für die PONACHEM Compound GmbH als atypisch stille Einlage in Höhe von T€1.000 erfolgte nicht zahlungswirksam durch die Verrechnung mit einer abgetretenen Verbindlichkeit sowie mit der Verrechnung von Verbindlichkeiten. Die Vergütung des stillen Gesellschafters wurde zum 31. Dezember 2005 zahlungsneutral dem Verrechnungskonto gutgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag erhöhte sich der Finanzmittelfonds in der Gruppe auf T€298 gegenüber dem Vorjahr (T€120). Der Finanzmittelfonds beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten im Konzern.

## **Sonstige Angaben**

### **Vorstand**

Dr. Wolfgang Fuss, Kaufmann, Heidelberg

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### **Aufsichtsrat**

Heinrich Diechtierow, Kaufmann in Heidelberg, Vorsitzender (bis 26. Aug. 2005)

Hermann Hönig, Dipl.-Ing., Unternehmensberater in Berlin, stellvertretender

Vorsitzender (bis 28. Aug. 2005, Vorsitzender seit 28. Aug. 2005)

Joachim Schlennstedt, Kaufmann in Hamburg (bis 26. Aug. 2005)

Dieter Schulz, Kaufmann in Osterholz-Scharmbeck, (seit 26. Aug. 2005,  
stellvertretender Vorsitzender seit 28. Aug. 2005)

Hans-Jürgen Wicha, Unternehmer in Berlin (seit 26. Aug. 2005)

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates betrug im Berichtsjahr T€23.

Der Vorstand und folgende Aufsichtsräte nehmen auch Mandate in der QUINTOS-Gruppe bzw. bei fremden Gesellschaften war.

#### Dr. Wolfgang Fuss, Kaufmann, Heidelberg

Techform Engineering AG, Embrach, CH (Mitglied des Verwaltungsrates)

UNYLON AG, Hamburg (AR-Mitglied)

LAUFARON AG (AR-Vorsitzender vom 21. Juli bis zum Formwechsel mit Wirkung vom 20. Dez. 2005)

#### Heinrich Diechtierow, Kaufmann, Heidelberg

ALUXUR AG, Hemsbach (AR-Vorsitzender)

Greenwich AG, Hamburg (Aufsichtsrat)

Greenwich Beteiligungen AG, Frankfurt/Main (stellvertr. AR-Vorsitzender)

Schön & Cie. AG, Pirmasens (AR-Vorsitzender)

Joachim Schlennstedt, Kaufmann, Hamburg

Axxon Wertpapierhandelsbank AG, Frankfurt/Main (AR-Vorsitzender)  
LAUFARON AG, Guben (Aufsichtsrat bis zum Formwechsel mit Wirkung vom 20. Dezember 2005)  
QUINTOS Bau + Boden AG, Hamburg (Aufsichtsrat)  
UNYLON AG, Hamburg (AR-Vorsitzender seit 01.07.05, davor stellv. AR-Vorsitzender)  
UNYLON Polymers AG, Guben (Aufsichtsrat seit 26.01.05)  
VERION Filaments AG, München (Aufsichtsrat seit 25.05.05, davor stellv. AR-Vorsitzender)  
XENIA AG, Hamburg (AR-Vorsitzender)

Hermann Hönig, Dipl. Ing., Berlin

Heidelberger Treuhand AG, Heidelberg (stellvertr. AR-Vorsitzender)  
LAUFARON AG, Guben (stellvertr. AR-Vorsitzender bis zum Formwechsel mit Wirkung vom 20. Dezember 2005)  
Pongs & Zahn AG, Berlin (AR-Vorsitzender)  
UNYLON AG, Hamburg (stellvertretender AR-Vorsitzender)  
UNYLON Polymers AG, Guben (AR-Vorsitzender)

Dieter Schulz, Kaufmann, Osterholz-Scharmbeck

VERION Filaments AG, (stellvertretender AR-Vorsitzender)

**Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt des Berichtsjahres 12 Mitarbeiter einschließlich eines Auszubildenden im Anstellungsverhältnis (Vorjahr 17). Die Belegschaftsstärke im Konzern erreichte 177 Mitarbeiter gegenüber 204 im Vorjahr, der Rückgang der Belegschaftsstärke im Konzern ist auf Personalreduzierungen zurückzuführen.

**Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft gehört in den Konzernkreis der QUINTOS Real Estate AG, Hamburg (vormals PONACHEM AG, Hamburg) in deren Konzernabschluss sie einbezogen wird.

**Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust der AG von €6.776.757,64 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, 26. Juni 2006

QUINTOS Real Estate AG

---

Dr. Wolfgang Fuss

## Quintos Real Estate AG (vormals: Ponachem AG), Hamburg

## Entwicklung des Anlagevermögens 2005

	Entwicklung der Anschaffungs-/Herstellungskosten				Entwicklung der kumulierten Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 1. Jan. 2005	Zugänge	Abgänge	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 1. Jan. 2005	Zugänge	Abgänge	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 31. Dez. 2004
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	306.775,13	0,00	0,00	306.775,13	306.775,13	0,00	0,00	306.775,13	0,00	0,00
2. EDV-Software	121.256,36	10.746,50	8.004,00	123.998,86	68.943,36	33.780,50	5.533,00	97.190,86	26.808,00	52.313,00
	<u>428.031,49</u>	<u>10.746,50</u>	<u>8.004,00</u>	<u>430.773,99</u>	<u>375.718,49</u>	<u>33.780,50</u>	<u>5.533,00</u>	<u>403.965,99</u>	<u>26.808,00</u>	<u>52.313,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücksgleiche Rechte	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.186,48	6.888,58	26.214,00	54.861,06	51.497,48	8.063,58	21.822,00	37.739,06	17.122,00	22.689,00
	<u>74.186,48</u>	<u>3.006.888,58</u>	<u>26.214,00</u>	<u>3.054.861,06</u>	<u>51.497,48</u>	<u>8.063,58</u>	<u>21.822,00</u>	<u>37.739,06</u>	<u>3.017.122,00</u>	<u>22.689,00</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen										
- KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH	6.337.846,15	0,00	0,00	6.337.846,15	2.837.846,15	0,00	0,00	2.837.846,15	3.500.000,00	3.500.000,00
- Ponachem Compound GmbH	10.042.044,45	0,00	0,00	10.042.044,45	4.986.733,18	0,00	0,00	4.986.733,18	5.055.311,27	5.055.311,27
- Pongs & Zahn Italia S.r.Lo.	97.748,74	0,00	0,00	97.748,74	97.748,74	0,00	0,00	97.748,74	0,00	0,00
- LAUFARON GmbH (vormals: LAUFARON AG)	7.575.000,00	375.000,00	0,00	7.950.000,00	0,00	450.000,00	0,00	450.000,00	7.500.000,00	7.575.000,00
- LAUFARON Immobilien GmbH	0,00	4.950.000,00	0,00	4.950.000,00	0,00	900.000,00	0,00	900.000,00	4.050.000,00	0,00
	<u>24.052.639,34</u>	<u>5.325.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>29.377.639,34</u>	<u>7.922.328,07</u>	<u>1.350.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.272.328,07</u>	<u>20.105.311,27</u>	<u>16.130.311,27</u>
2. Beteiligungen										
Atypisch stille Beteiligungen	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.000.000,00	5.000.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	1.724.000,00	0,00	1.724.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.724.000,00	0,00
	<u>29.052.639,34</u>	<u>7.049.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>36.101.639,34</u>	<u>7.922.328,07</u>	<u>4.350.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.272.328,07</u>	<u>23.829.311,27</u>	<u>21.130.311,27</u>
	<u>29.554.857,31</u>	<u>10.066.635,08</u>	<u>34.218,00</u>	<u>39.587.274,39</u>	<u>8.349.544,04</u>	<u>4.391.844,08</u>	<u>27.355,00</u>	<u>12.714.033,12</u>	<u>26.873.241,27</u>	<u>21.205.313,27</u>

## Quintos Real Estate AG (vormals: Ponachem AG), Hamburg

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2005

	Entwicklung der Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am 1. Jan. 2005	Zugänge aus Erstkonsolidierung	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 1. Jan. 2005	Zugänge	Abgänge	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 31. Dez. 2005	Stand am 31. Dez. 2004
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Werte	916.389,98	0,00	3.360,00	0,00	0,00	919.749,98	352.047,98	45.089,00	0,00	397.136,98	522.613,00	564.342,00
2. Firmenwert	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	30.000,00	72.453,60	0,00	102.453,60	347.546,40	420.000,00
3. Ähnliche Rechte und Werte	1.355.303,54	0,00	0,00	0,00	0,00	1.355.303,54	-86.669,56	107.624,95	0,00	20.955,39	1.334.348,15	1.441.973,10
4. Software	255.048,05	0,00	13.783,10	8.004,00	0,00	260.827,15	134.582,05	67.927,10	5.533,00	196.976,15	63.851,00	120.466,00
	<u>2.976.741,57</u>	<u>0,00</u>	<u>17.143,10</u>	<u>8.004,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.985.880,67</u>	<u>429.960,47</u>	<u>293.094,65</u>	<u>5.533,00</u>	<u>717.522,12</u>	<u>2.268.358,55</u>	<u>2.546.781,10</u>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und Bauten und grundstücksgleiche Rechte	7.303.890,36	1.040.600,00	7.978.585,24	3.184.186,00	0,00	13.138.889,60	626.845,35	1.003.930,23	0,00	1.630.775,58	11.508.114,02	6.677.045,01
2. Technische Anlagen und Maschinen	16.237.518,97	0,00	1.606.029,26	1.565.613,74	-6.795,54	16.271.138,95	4.160.963,93	2.452.824,59	17.211,74	6.596.576,78	9.674.562,17	12.076.555,04
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.256.097,61	0,00	65.975,30	54.702,40	6.795,54	1.274.166,05	726.185,29	119.942,04	50.310,40	795.816,93	478.349,12	529.912,32
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	3.116,85	0,00	0,00	3.116,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.116,85	0,00
	<u>24.797.506,94</u>	<u>1.040.600,00</u>	<u>9.653.706,65</u>	<u>4.804.502,14</u>	<u>0,00</u>	<u>30.687.311,45</u>	<u>5.513.994,57</u>	<u>3.576.696,86</u>	<u>67.522,14</u>	<u>9.023.169,29</u>	<u>21.664.142,16</u>	<u>19.283.512,37</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Beteiligungen	115.644,51	0,00	0,00	0,00	0,00	115.644,51	100.305,20	0,00	0,00	100.305,20	15.339,31	15.339,31
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	1.724.000,00	0,00	0,00	1.724.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.724.000,00	0,00
	<u>115.644,51</u>	<u>0,00</u>	<u>1.724.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.839.644,51</u>	<u>100.305,20</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>100.305,20</u>	<u>1.739.339,31</u>	<u>15.339,31</u>
	<u>27.889.893,02</u>	<u>1.040.600,00</u>	<u>11.394.849,75</u>	<u>4.812.506,14</u>	<u>0,00</u>	<u>35.512.836,63</u>	<u>6.044.260,24</u>	<u>3.869.791,51</u>	<u>73.055,14</u>	<u>9.840.996,61</u>	<u>25.671.840,02</u>	<u>21.845.632,78</u>

**QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG)**  
**HAMBURG**

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2005**

	<u>2005</u> TEUR	<u>2004</u> TEUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-7.019</b>	<b>-6.703</b>
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens Finanzanlagen	3.870	2.908
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-24	63
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	132	-1.422
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5	-662
-/+ Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.015	4.883
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.992	-2.645
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23</b>	<b>-3.578</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-168	-426
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immaterielle Anlagevermögens	3	66
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-17	-119
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlage- vermögens	49	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.773	-4.452
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.893</b>	<b>-4.931</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile usw.)	0	200
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)		
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	0	6.000
+/- Erhöhung/Reduzierung Anteile fremder Gesellschafter	-275	4.600
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-2.956	-2.202
+ Erhöhung Verbindlichkeiten bei Gesellschafter	5.325	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.094</b>	<b>8.598</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>178</b>	<b>89</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	120	31
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>298</b>	<b>120</b>
<b>Finanzmittelbestand lt. Bilanz</b>		
Flüssige Mittel	298	120
	<b>298</b>	<b>120</b>

**Konzerneigenkapitalpiegel  
für das Geschäftsjahr 2005**

**QUINTOS Real Estate AG 2005**

	Gezeichnetes Kapital		Mutterunternehmen					Eigenkapital			Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital		
	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Eigene Anteile, die zur Einziehung bestimmt sind	Kumuliertes Konzernergebnis	übriges	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheitenkapital	Kumuliertes Konzernergebnis		übriges	Eigenkapital
						Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen						Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungsrechnung	andere neutrale Trans-aktionen		
<b>Stand am 31.12.04</b>	18.750.000,00			-5.347.053,49				13.402.946,51		13.402.946,51	4.600.000,00				4.600.000,00	<b>18.002.946,51</b>
Ausgabe von Anteilen																
Erwerb/Einziehung eigener Anteile																
Gezahlte Dividenden																
Änderungen des Konsolidierungskreises												2.500,00			2.500,00	2.500,00
Übrige Veränderungen												-4.600.000,00			-4.600.000,00	-4.600.000,00
<i>Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag</i>					-7.017.206,85			-7.017.206,85		-7.017.206,85			-1.452,85		-1.452,85	-7.018.659,70
<b>Konzernergebnis</b>					-7.017.206,85			-7.017.206,85		-7.017.206,85			-1.452,85		-1.452,85	-7.018.659,70
<b>Stand am 31.12.05</b>	18.750.000,00			-12.364.260,34				6.385.739,66		6.385.739,66	1.047,15				1.047,15	<b>6.386.786,81</b>

**Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht für das  
Geschäftsjahr 2005**

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

**2005: Anzeichen eines konjunkturellen Aufschwungs nehmen weiter zu**

Die Konjunktur in Deutschland stand im Laufe des Jahres 2005 vorwiegend unter dem Einfluss der anhaltend kräftigen Expansion der Weltwirtschaft. Somit war das Tempo der Expansion der bundesdeutschen gesamtwirtschaftlichen Produktion – im Gesamtjahresvergleich – höher als im Jahre 2004. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg mit einer laufenden Jahresrate von knapp 1,75 %.

**Export als Wachstumsmotor**

Getragen wurde die konjunkturelle Erholung erneut vom Export; der kräftige Anstieg der Auftragseingänge und der Produktion in der Industrie beruhte zu einem wesentlichen Teil auf einer regeren Nachfrage aus dem Ausland. Die Erholung der Binnennachfrage kam allerdings auch in 2005 nur langsam voran, mit Ausnahme der Investitionstätigkeit.

**2006: Zerbrechliches Konjunktur-Zwischenhoch**

Die Wachstumsaussichten für die deutsche Wirtschaft im laufenden Geschäftsjahr 2006 werden von den Forschungsinstituten insgesamt gleichermaßen positiv eingeschätzt.

Wichtigste Stütze der Volkswirtschaft wird wohl auch 2006 der Export sein; der private Konsum wird sich ebenfalls etwas beleben. Kritisch bleibt weiterhin die Lage am Arbeitsmarkt, die sich wohl nur zögernd bessern wird. Auch die Investitionsentwicklung wird positiv eingestuft.

Konjunkturelles Umfeld der Kunststoffindustrie

Die QUINTOS Real Estate AG, nachfolgend kurz „Quintos“ genannt, war bis zu Ihrer Umfirmierung anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2005 unter dem Namen PONACHEM AG, im Folgenden kurz „Ponachem“ genannt, in der Kunststoffbranche tätig. In diesem Geschäftsfeld wird die Gesellschaft partiell bis zum Abschluss der Restrukturierungsmaßnahmen noch tätig bleiben. Nach der erfolgten Umfirmierung und der satzungsmäßigen Verankerung der neuen Geschäftstätigkeit sollen Aktivitäten im Bereich Immobilien aufgenommen werden. Damit werden entsprechende Umstrukturierungen der Aktiva einhergehen.

Für Berichtszwecke wird, soweit nicht anders angegeben, von der Gesellschaft insgesamt als „Quintos“, „Quintos-Gruppe“, „Quintos-Firmengruppe“ oder „Quintos-Konzern“ gesprochen.

Die deutschen Kunststoffverarbeiter blicken nach Angaben des Gesamtverbands der Kunststoff verarbeitenden Industrie (GKV) auf ein Jahr zurück, in dem sie einen konjunkturellen Aufwind spüren konnten. Die Branche verzeichnete nach Verbandsangaben ein leichtes Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr, das aber – analog der Situation in der bundesdeutschen Volkswirtschaft – vorwiegend von einer verstärkten Exporttätigkeit getragen wurde. Nach Verbandsangaben drücken aber weiterhin die schwache Binnennachfrage und besonders eine unzureichende Renditesituation durch unverändert hohe Rohstoff- und Energiepreise auf die Stimmung der Unternehmen.

#### Stand der Restrukturierungsmaßnahmen

Die nach der ordentlichen Hauptversammlung 2005 eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes noch nicht abgeschlossen. Während die Aktivitäten der Gruppe im Bereich Kunststoff Im Berichtsjahr bereits zurückgenommen wurden, u.a. durch die Veräußerung von 90 % der Anteile an der PONACHEM Compound GmbH, Hamburg, zum 01. 01. 2006 (der Verkauf der restlichen 10 % ist in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres 2006 geplant) und durch die Veräußerung der Laufaron GmbH im Geschäftsjahr 2006, konnte für das KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH, Bremen, noch keine Verkaufsaktivität finalisiert werden. Für dieses Unternehmen werden derzeit weitere Kostenreduzierungsmaßnahmen sowie neue Aufträge zur Verbesserung der Deckungsbeiträge und Gesamtauslastung geprüft und umgesetzt. Diese Maßnahmen sollen letztlich dazu beitragen, den Verkauf des Werkes zu ermöglichen.

#### Gesamtleistung

Im Berichtsjahr hat die Quintos-Firmengruppe eine Gesamtleistung, die sich zusammensetzt aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderung und sonstigen betrieblichen Erträgen, in Höhe von Euro 30,1 Mio. erzielt. Das entspricht einer Abnahme von 50,1 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres (2004: Euro 60,3 Mio.). Diese Entwicklung ist zum einen auf den Wegfall des Handelsgeschäftes seit Ende des Jahres 2004 zurückzuführen und zum anderen darauf, dass die KWB Bremen seit Mai 2005 als Lohncompoundierer arbeitet und nur dieser Umarbeitungslohn als Umsatz ausgewiesen wird.

Die sonstigen betrieblichen Erträge im Konzern betragen Euro 2,8 Mio. (2004: Euro 1,8 Mio.) und erhöhten sich somit im Vergleich zum Vorjahr um rund Euro 1,0 Mio. Sie setzen sich vorwiegend aus Erlösen für die Veräußerung des Warenbestandes im Werk Bremen, Verwaltungsdienstleistungen für Unterneh-

men, Anlagenabgängen und Mieteinnahmen auf unserem Hamburger Produktionsgelände zusammen.

### Ertragslage

Der aus Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, bezogene Waren und Leistungen zusammengesetzte Materialaufwand betrug im Berichtsjahr Euro 19,6 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Abnahme von 58,4 % (2004: Euro 47,1 Mio.). Durch die Umstellung des Werkes Bremen auf reine Lohncompoundierung sind auch seit Mai 2005 die Materialbeschaffungen ausgelaufen. Neben den erneut teilweise deutlich gestiegenen Marktpreisen für benötigte Vorprodukte, die nur teilweise weitergegeben werden konnten, verzeichneten wir immer noch einen zu geringen Auslastungsgrad der Bremer Produktionsstätte.

Zum Bilanzstichtag per 31.12.2005 beschäftigte die QUINTOS Real Estate AG im Durchschnitt nur noch 12 Mitarbeiter (2004: 17) In der Gruppe wurden im Durchschnitt des Berichtsjahres 177 Mitarbeiter beschäftigt (2004: 204). Dieser Rückgang ist Folge der Umstrukturierung des Kerngeschäftes im Berichtsjahr.

Die Personalkosten haben sich in 2005 gegenüber 2004 mit Euro 6,6 Mio. um 16,5 % verringert (2004: Euro 7,9 Mio.). Dieser starke Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf Personalreduzierungen bei der Laufaron GmbH in Guben sowie im Kunststoffwerk Bremen zurückzuführen.

Die betrieblichen Aufwendungen im Konzern sind von Euro 8,6 Mio. auf Euro 6,0 Mio. gesunken. Dies begründet sich u.a. mit der Umstellung des Werkes Bremen auf Umarbeitung und somit Wegfall von Verpackung und Ausgangsfrachten seit Mai des Berichtsjahres. Gleichzeitig sind die Miet- und Leasingaufwendungen um Euro 0,1 Mio. auf Euro 2,2 Mio. gegenüber 2004 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um Euro 2,7 Mio. und beliefen sich auf Euro 3,8 Mio.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibung und Amortisation (EBITDA) in der Firmengruppe hat sich mit Euro -0,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr verbessert (2004: Euro -1,8 Mio.). Diese Veränderung ergibt sich trotz rückläufigem Rohergebnis vor allem aus den reduzierten Kosten für Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen der Gruppe im Berichtsjahr.

Der Zinssaldo im Konzern betrug am Ende des abgelaufenen Jahres Euro -0,8 Mio. (2004: Euro -1,0 Mio.). Diese Abnahme beruht unter anderem auf weiteren Tilgungen von Bankkrediten und geringerer Inanspruchnahme von Kontokorrentkreditlinien.

Die AG weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro -6,8 Mio. aus. Wesentliche Ursachen für dieses Ergebnis waren vor allem Abschreibungen auf Beteiligungsansätze für die KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH, die Laufaron Immobiliengesellschaft mbH und die Laufaron GmbH sowie die Übernahme des Jahresfehlbetrags beim Tochterunternehmen KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags, der zum Ende des Berichtsjahres gekündigt wurde.

Nach Steuern in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 159) weisen wir im Konzern einen Jahresfehlbetrag von Euro -7,0 Mio. (2004: Euro -6,7 Mio.) aus. Dieser Sachverhalt könnte Kapitalmaßnahmen ratsam erscheinen lassen.

#### Vermögensstruktur und Investitionen

Am Bilanzstichtag weist unsere Gesellschaft ein Anlagevermögen in der Höhe von Euro 26,9 Mio. aus (Vorjahr: Euro 21,8 Mio.), das mit Euro 5,1 Mio. gegenüber dem Jahr 2004 gestiegen ist. Wesentliche Anlagenzugänge sind der Erwerb eines grundstücksgleichen Rechts (Euro 3,0 Mio.) sowie von Wertpapieren im Finanzanlagevermögen (Euro 1,7 Mio.). Aus der Erstkonsolidierung der QUINTOS Immobilienverwaltung GmbH ergibt sich ein weiterer Zugang bei den Grundstücken und Gebäuden von Euro 1,0 Mio.

Zum Bilanzstichtag waren 25 % des Anlagevermögens im Konzern (Vorjahr: 82 %) durch eigene Mittel gedeckt. Zusammen mit den langfristigen Verbindlichkeiten ergab sich ein Anlagendeckungsgrad von 31 % (Vorjahr: 89 %).

#### Finanzierung

Die Finanzierung im Konzern wurde um eine Stille Einlage in Höhe von Euro 1,0 Mio. erweitert.

Die Bankverbindlichkeiten verringerten sich im Laufe des Berichtsjahres 2005 von Euro 5,4 Mio. um Euro 2,9 Mio. auf Euro 2,5 Mio. zu Anfang des laufenden Geschäftsjahres. Im Laufe des Berichtsjahres sind die Bankverbindlichkeiten weiter zurückgegangen; wir haben weiterhin einen Teil unseres Umlaufvermögens durch Factoring finanziert und Kreditfinanzierungen getilgt.

Infolge des Jahresfehlbetrags in Höhe von Euro -6,8 Mio. sind die eigenen Mittel in der AG gegenüber der letzten Berichtsperiode um Euro 6,7 Mio. auf Euro 8,1 Mio. gesunken (2004: Euro 14,8 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt mit 25,6 % (Vorjahr: 54,9 %) zum Bilanzstichtag über dem Durchschnitt deutscher mittelständischer Unternehmen.

Die Eigenkapitalsumme unserer Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag Euro 8,1 Mio.; unter Berücksichtigung stiller Reserven, die sich vor allem aus der

Veräußerung von 90 % des Beteiligungsanteils an der PONACHEM Compound GmbH per 01.01.2006 ergeben, beträgt das Eigenkapital Euro 9,6 Mio. (51 % des Grundkapitals).

#### Forschung und Mitarbeiter

Unsere angewandten Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten sind derzeit weiterhin auf den Standort Bremen konzentriert.

Zum 31.12.2005 beschäftigte unsere Firmengruppe insgesamt 168 Mitarbeiter (Vorjahr: 189). Grund für die Verringerung sind Personalreduzierungen in den Produktionswerken Bremen und Guben.

#### Nachtragsbericht

Die Quintos AG hat Anfang 2006 Anteile an verbundenen Unternehmen im Gesamtwert von Euro 17 Mio. veräußert.

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 31. März 2005 hat die Quintos AG 90 % der Anteile an der Quintos Immo im Nennwert von TEUR 22,5 zu einem Kaufpreis von TEUR 4.950 erworben. Daraufhin wurde die Gesellschaft erstmalig in den Konzernabschluss der Quintos AG einbezogen. Von den 90 % Geschäftsanteilen hat die Quintos AG im Januar 2006 80 % zu einem Verkaufspreis von TEUR 3.600 veräußert.

Mit notariellem Geschäftsanteilsveräußerungsvertrag vom 12. Dezember 2005 hat die Quintos AG 90 % ihrer Anteile mit einem Nominalwert von TEUR 2.250 an der Ponachem Compound mit Wirkung zum 1. Januar 2006 zu einem Kaufpreis von TEUR 6.120 veräußert.

Mit Vertrag vom 24. April 2006 wurden 100 % der Geschäftsanteile der Laufaron GmbH, Guben, zum Buchwert von TEUR 7.500 veräußert.

## **Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

### **Grundsätzliches zu Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Jede Art unternehmerischer Aktivität ist grundsätzlich nicht nur mit Chancen, sondern auch mit Risiken verbunden. So unterliegen die zukünftigen Aussichten und Ziele zu Umsatz, Ergebnis und Rohertrag der Entwicklung von Rahmenbedingungen, die die QUINTOS Real Estate AG nur geringfügig oder gar nicht beeinflussen kann.

Durch Instrumente des Risikomanagements und fortlaufender Marktbeobachtungen sowie eingesetzter Frühwarnindikatoren ist das Unternehmen jedoch bestrebt, kritische Entwicklungen möglichst zeitnah zu erkennen, zu analysieren und durch geeignete Maßnahmen potenziell negative Auswirkungen für das Unternehmen zu minimieren.

Trotz dieser Vorkehrungen kann naturgemäß nie vollständig ausgeschlossen werden, dass Risiken eintreten, die zu einer Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften führen, oder sich die Prämissen aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen ändern und somit das Risiko entsteht, definierte Ziele nicht oder nur teilweise zu erreichen.

### **Risiken hinsichtlich der Werthaltigkeit der Vermögenswerte und der eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen**

Aufgrund der für das Tochterunternehmen KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH ausgewiesenen negativen Ergebnisse wurde eine Überprüfung des Beteiligungsansatzes vorgenommen. Die Unternehmensanteile im Finanzanlagevermögen an dieser Gesellschaft wurden im Berichtsjahr auf Basis einer Planungsrechnung nach der Discounted Cash Flow-Methode gemäß den Standards des Instituts der Wirtschaftsprüfer ermittelt, mit dem Ergebnis, dass der Ansatz der Beteiligung nach Durchführung einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von Euro 3,0 Mio. werthaltig ist.

Der Ermittlung des Ertragswertes für diese Unternehmensbeteiligung liegen Prämissen insbesondere zum erwarteten Mengenwachstum, zu den Umarbeitungserlösen je Tonne Fertigcompound und zu den geplanten Kostenreduzierungen zugrunde. Sollten sich diese erwarteten Planungsansätze nicht so entwickeln wie in der Modellrechnung berücksichtigt, könnten sich daraus Risiken für den Wertansatz der Beteiligung ergeben. Die notwendigen Restrukturie-

rungsmaßnahmen für eine Verbesserung der Ertragslage sind beschlossen und vorgegeben; sollten sich diese aber im neuen Geschäftsjahr nicht wie erwartet umsetzen lassen, könnte sich daraus ein weiterer Abschreibungsbedarf für diese Unternehmensbeteiligung ergeben.

#### **Risiken aus der Konjunktur der Kunststoffbranche**

Die Entwicklung, Erzeugung, Veredelung und Distribution von Kunststoff-Rohstoffen und Garnen auf der Basis von Kunststoffen waren auch im Geschäftsjahr 2005 noch eine vorrangige Aktivität der Firmengruppe. Diese Werkstoffe sowie deren Vorprodukte unterliegen zyklischen Preisschwankungen, die teilweise in ihren Höhen und Tiefen - je nach Produktgruppe - eine hohe Differenz aufweisen können. Die Preisentwicklung auf den Beschaffungs- und Absatzmärkten erfolgt jedoch zumeist nicht zeitkongruent. Je nach Vorherrschen eines Verkäufer- oder Käufermarktes steigen bzw. sinken die Preise von Vorprodukten rascher bzw. langsamer als die der nachgelagerten Produktionsstufen. Diese zyklische Branchenkonjunktur führt dazu, dass Betriebe unseres Industriezweiges dem Risiko der teilweise deutlichen Schwankungen bei Umsätzen und beim Ergebnis unterliegen. Dem Risiko von ertragsseitigen Einflüssen wird, wenn möglich, durch vertraglich vereinbarte Preisgleitklauseln vorgebeugt, was jedoch zunehmend schwieriger wird.

#### **Risiken aus der Beschaffung von Produktionsmaterialien**

Risiken, die aus der Abhängigkeit von Lieferanten oder aus Lieferengpässen erwachsen können, sind für unsere Unternehmensgruppe von großer Bedeutung. Die Lieferanten der Gesellschaft bzw. Tochtergesellschaften gehören vorwiegend zu den Grundstoff-Produzenten. Da die Lieferantenbeziehungen vielfältig sind, ist das Ausfallrisiko nach unserer Meinung minimiert.

#### **Risiken aus dem Absatz der Erzeugnisse**

Der Kundenkreis der Firmengruppe besteht vorwiegend aus Betrieben der Kunststoff verarbeitenden Industrie, deren Abnehmer sich wiederum aus Unternehmen der Automobil- und Zulieferindustrie, der Elektro-, Werkzeug-, Telekommunikations-, Verpackungs- und Bauindustrie zusammensetzen. Somit bilden sowohl der Kundenkreis als auch die Einsatzgebiete eine breite Basis. Dadurch kann eine schwache Branchenkonjunktur in einem der Kunden-Märkte durch verstärkte Bearbeitung nachfragestarker Branchen im Regelfall gut ausgeglichen werden. Ein mögliches Risiko aus einer Abhängigkeit von Abnehmer-Branchen kann somit als relativ gering bezeichnet werden.

### **Risiken aus dem Wettbewerb der Großindustrie**

Es ist zu erwarten, dass sich die Konzentrationstendenzen in der Grundstoffindustrie durch den Bau und die Inbetriebnahme von world-scale Produktionsanlagen fortsetzen werden. Dieser Trend stellt für kleinere und mittelständische Unternehmen der Basisindustrie ein Marktverdrängungsrisiko wegen sinkender Preiswettbewerbsfähigkeit dar.

### **Risiko aus einer Veränderung von Wechselkursen**

Wie jedes international tätige Unternehmen ist auch die QUINTOS Real Estate AG Währungsrisiken ausgesetzt. Der Großteil unserer Beschaffung sowie unserer Wertschöpfung erfolgt im EURO-Raum. Die Risiken geschäftlicher Transaktionen, die wir nicht innerhalb der Währungsunion abwickeln, werden - sofern ein Kursrisiko für den Zeitraum zwischen Fakturierung und Bezahlung festgestellt wird - durch den Abschluss entsprechender Sicherungsgeschäfte begrenzt. Wesentliche negative Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselkursentwicklungen sind zur Zeit für unser Unternehmen nicht erkennbar.

### **Risiken aus einer Veränderung der Gesetzgebung**

Veränderungen bei der steuerlichen sowie umweltschutzbezogenen Gesetzgebung können zu einer Verschlechterung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Risiken aus Regelungen den Umweltschutz betreffend beugen wir bestmöglich vor.

### **Risiken aus der finanziellen Situation**

Die Überwachung und Steuerung zur Vermeidung finanzieller Risiken erfolgt durch den Einsatz von Instrumenten wie der jährlichen Finanzplanung mit zeitnaher Analyse der Planabweichungen. Im Debitorenbereich wird die Entwicklung des Forderungsbestands und der Forderungsstruktur laufend überwacht. Die Finanzierung unseres Umlaufvermögens erfolgte im Berichtsjahr durch den Verkauf unserer Forderungen an ein Factoring-Institut, ferner durch Aufnahme von Fremdmitteln (z.B. Begebung einer Wandelanleihe), Aktionärsdarlehen, zum geringen Teil durch Betriebsmittelkredite und nicht zuletzt durch Lieferantenkredite.

Die typische zyklische Natur unseres Geschäftsgegenstands, der unsere Mitbewerber und Kunden gleichermaßen ausgesetzt sind, bringt es mit sich, dass auch der Liquiditätsbedarf unserer Firmengruppe Schwankungen unterliegt. In Zeiten einer abschwächenden Konjunktur bei gleichzeitigem Nachfragerückgang und Absatzpreisdruck ist er zumeist aufgrund von sinkenden Margen und/oder Zugeständnissen bei den Zahlungskonditionen höher als in durch ei-

nen Verkäufermarkt geprägten Boom-Phasen und verursacht somit höhere Liquiditäts- und Zinsbelastungen.

Aufgrund der immer noch sehr restriktiven Handhabung bei der Gewährung von Kreditlinien durch Banken ist es nicht ausgeschlossen, dass wir etwaige vorübergehenden Liquiditätsengpässe nicht durch Bankverbindlichkeiten, sondern durch Inanspruchnahme anderer Quellen, wie beispielsweise Gesellschafterdarlehen oder Erhöhung der Lieferantenverbindlichkeiten, decken müssen. Unsere laufende Planung der zu erwartenden Zahlungsströme gibt uns rechtzeitig genug Aufschluss über unseren Liquiditätsbedarf, sodass wir stets einen ausreichenden Zeitraum zur Verfügung haben, um die Risiken zu erkennen. Ob wir ihnen immer im erforderlichen Maße entgegenwirken können, hängt auch von unseren Finanzierungspartnern ab.

#### **Risiken aus der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit**

In Ergänzung zu unserem Risikobericht sind mit der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. August 2005 beschlossenen Neuausrichtung auch neue externe - also vorrangig branchenspezifische - Risiken hinzugekommen. Dies sind Risiken, die aus den Märkten resultieren, auf denen die Gesellschaft künftig aktiv sein will sowie Risiken, die sich aus rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Entsprechend relevante Märkte sind vor allem der Beschaffungs- und der Absatzmarkt für Immobilien und der Kapitalmarkt.

#### **Risiken aus dem allgemeinen Marktumfeld**

In dem neuen Marktumfeld ist die Gesellschaft einer Reihe von steuerlichen, wettbewerbs- und umweltrelevanten Gesetzen und Regelungen ausgesetzt. Über deren mögliche Entstehung werden wir uns durch rechtliche und technische Beratung sowie Wettbewerbsbeobachtung umfassend informieren und werden somit die rechtzeitige Reaktionsfähigkeit auf negative Umfeldbedingungen sicherstellen können.

#### **Risiken aus der Immobilienkonjunktur**

Der Abschwung der deutschen Immobilienmärkte hat sich nach 2004 weiter verlangsamt. Erstmals seit einer Reihe von Jahren gibt es wieder leicht steigende Bruttoflächenumsätze, was als positives Zeichen für den deutschen Immobilienmarkt zu werten ist. Eine Umkehr dieses Trends und eine langanhaltend hohe Leerstandsrate bei Gewerbe- und Wohnimmobilien in Verbindung mit einem dauerhaft rückgängigen Mietpreinsniveau, würde das unternehmerische Betätigungsfeld wirtschaftlich negativ beeinflussen. Die Auswirkungen eines gesamtwirtschaftlichen Abschwungs auf die Immobilienkonjunktur ist ebenfalls ein Risiko, das die Gesellschaft z.B. durch umfängliche Markt- und Konjunkturbeobachtungen und daraus resultierende Handlungsweisen minimieren wird.

### **Risiken aus der Beschaffung von geeigneten Immobilienobjekten**

Nach Branchenberichten gibt es ein großes Volumen an Bestandsobjekten in öffentlicher und privatwirtschaftlicher Hand, die innerhalb des nächsten Jahrzehnts zusätzlich dem Immobilienmarkt zugeführt werden könnten. Bei der Akquisition von Immobilien besteht aber das Risiko, die Werthaltigkeit potenzieller Investitionsobjekte falsch einzuschätzen und somit wirtschaftliche Fehlentscheidungen mit entsprechenden Konsequenzen für die Gesellschaft zu treffen. Diesem Risiko werden wir durch die gebotene Sorgfalt in Form von Due Dilligence-Prüfungen im Vorfeld der Akquisition für jedes Objekt Rechnung tragen. Die Prüfung wird insbesondere eine systematische Stärken/ Schwächen-Analyse, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Objekts beinhalten. Dabei erkannte Risiken können dann ggf. auch Auslöser für einen Abbruch der Verhandlungen sein.

### **Beurteilung des Gesamtrisikos der QUINTOS Real Estate AG**

Auf Basis der gegenwärtig verfügbaren Informationen bestehen nach unserer Einschätzung derzeit und in absehbarer Zukunft keine wesentlichen Einzelrisiken bzw. Risiken, die in der Gesamtheit der einzelnen Risiken den grundsätzlichen Fortbestand der QUINTOS Real Estate AG gefährden könnten.

## **Prognosebericht**

### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Unsere Einschätzung der Konjunktur in Deutschland im Jahre 2006 bleibt weiterhin verhalten positiv. Wir gehen davon aus, dass sich der Export weiter expansiv entwickeln, während gleichzeitig die Binnennachfrage zunehmen wird. Der private Verbrauch wird zunächst noch von der Energieverteuerung gedämpft werden. Dieser Effekt sollte sich ab der zweiten Jahreshälfte - eine Stabilisierung des Ölpreises unterstellt - unter der Voraussetzung einer leicht verbesserten Arbeitsmarktsituation in eine Aufwärtstendenz umkehren, die nicht zuletzt auch durch Vorzieheffekte aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung ab 2007 begünstigt wird.

### **Branchenentwicklung**

Insgesamt blickt die **Kunststoff-Branche** in Deutschland nur mit verhaltenem Optimismus in die nahe Zukunft. Die im Berichtsjahr ausgebauten Exportaktivitäten der Kunststoffverarbeiter könnten auch im laufenden Jahr weiter zulegen. Die Preisentwicklung in 2006 wird weitgehend moderat beurteilt, die Branche geht von gleich bleibenden Preisen aus.

Die **Immobilienwirtschaft** wird an den positiven Trend des Berichtsjahres 2005 anknüpfen können. Die Mieten auf den europäischen Büromärkten befinden sich nach mehrjähriger Konsolidierung in einem deutlichen Aufwärtstrend. Vor allem der deutsche Markt ist aufgrund relativ niedriger Mieten und hoher Renditen im Zentrum der Aufmerksamkeit internationaler Investoren.

#### Absatz / Investitionen

Zwar wollen wir unseren mengenmäßigen Absatz mit dem noch verbliebenen Konzernunternehmen KWB Kunststoffwerk Bremen in 2006 gegenüber dem Vorjahr im Verhältnis möglichst steigern. In welchem Umfang sich diese Planung auch in der Umsatzleistung niederschlägt, lässt sich angesichts der unternehmensinternen Entwicklung der Geschäftszweckänderung sowie Preisschwankungen nicht hinreichend genau planen. Hinsichtlich des neuen Geschäftsfelds Immobilien haben wir im Herbst des Berichtsjahres mit Marktsondierungen begonnen.

#### Forschung / Entwicklung

Da wir seit der Entscheidung der Hauptversammlung zur Änderung des Geschäftszwecks hin zu einer Immobiliengesellschaft die Restrukturierung unserer Gesellschaft vorantreiben, betreiben wir nur noch im Bremer Werk Produktentwicklung im Kunststoffbereich.

#### Mitarbeiter

Uns stehen für 2006 nach gegenwärtigem Planungsstand ausreichend qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung, um die Unternehmenszielsetzung der zügigen Restrukturierung zu realisieren.

#### Finanzinvestitionen

Derzeit planen wir keine Investitionen in den Bereichen Kunststoffe und kunststoffbezogene Chemie. In diesen Feldern wollen wir unser Engagements beenden. Aktivitäten im Immobilienbereich werden mit dem Fortgang der laufenden Restrukturierung der Gesellschaft erwogen.

#### Finanzierung

Wir beabsichtigen, unsere mittel- und langfristige Finanzierungsplattform im Zuge der Restrukturierungsmaßnahmen unserer Gesellschaft weiter auszubauen. Dabei wollen wir möglichst unabhängig von Banken bleiben.

### Voraussichtliche Entwicklung

Zukünftig will sich die Gesellschaft innerhalb des QUINTOS Property Networks wie folgt fokussieren:

- Akquisition
- Analyse
- Nutzungskonzeption
- technische Realisierung
- kommerzielle Beratung
- Vermarktung

von Bestandsimmobilien und Verwertungen. Quintos versteht sich somit als Koordinator der erforderlichen Maßnahmen und wird sich zur Erfüllung der damit verbundenen Aufgabenstellungen sowohl eigener Mitarbeiter als auch der Verknüpfung mit Kooperationspartnern bedienen. Die Verbindung von internem und externem Know-how wird entsprechende langjährige Fachkompetenz bündeln und der Optimierung aller Maßnahmen zur bestmöglichen Neupositionierung der Immobilien dienen.

Die Einbindung erfahrener Kooperationspartner bietet die Gewähr für eine Multiplikation der Kontakte in allen Phasen des Angebotskatalogs mit dem Ziel, für die Quintos-Kunden ein Maximum an Wertsteigerung und Wertrealisierung zu erreichen. Das Geschäftsmodell entlastet die Eigentümer, wirtschaftlich Berechtigten oder Verwalter problematischer Immobilien von Aufgaben, die nicht zu ihrem Kerngeschäft zählen.

Für Quintos bedeutet dieses Konzept bei relativ geringem Kapitaleinsatz - anders als beim Aufbau von Bestandsimmobilien - im Wesentlichen durch Managementprovisionen Erträge zu erzielen und an Verkaufserlösen teilzuhaben.

Wir wollen im derzeit noch verbliebenen Kunststoffgeschäft den mengenmäßigen Absatz in 2006 steigern und erwarten entsprechend eine Erhöhung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr. Wir setzen die Umstrukturierungsmaßnahmen fort, die letztlich die Aufnahme der neuen Aktivitäten ermöglichen sollen.

Hamburg, im Juni 2006

Dr. Wolfgang Fuss  
Vorstand

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Zu dem als Anlagen I bis VII beigefügten Jahresabschluss und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 sowie zum zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2005 (Anlage VIII) erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der **QUINTOS REAL ESTATE AG (VORMALS: PONACHEM AG), HAMBURG**, sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefassten Anhang und Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalspiegel - und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht 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 und des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahres- und Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht 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 Jahres- und Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes. 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 entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen des Vorstands im Lagebericht und Konzernlagebericht hin. Dort ist im Abschnitt „Risiken aus der Werthaltigkeit der Vermögenswerte und eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen“ ausgeführt, dass die Werthaltigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Beteiligung an der KWB Kunststoffwerk Bremen GmbH vom Eintritt der der Bewertung zugrunde gelegten Planungsannahmen abhängig ist.“

Ebner, Stolz, Mönning GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Potthast  
Wirtschaftsprüfer

Papenberg  
Wirtschaftsprüferin

Hamburg, den 30. Juni 2006

\* \* \* \* \*

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses, Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

\* \* \* \* \*