



Science For A Better Life

JAHRESABSCHLUSS 2008 DER BAYER REAL ESTATE GMBH, LEVERKUSEN

Gewinn- und Verlustrechnung
der Bayer Real Estate GmbH,
Leverkusen
für den 01.01.-31.12.2008

	<u>2008</u> <u>Euro</u>	<u>2007</u> <u>Euro</u>
Umsatzerlöse	78.406.506	18.249.181
Kosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	<u>76.660.636</u>	<u>17.121.789</u>
Bruttoergebnis vom Umsatz	1.745.870	1.127.392
Vertriebskosten	1.186.290	373.479
Allgemeine Verwaltungskosten	2.301.558	1.135.439
Sonstige betriebliche Erträge	1.054.399	223.617
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.486.399</u>	<u>197.578</u>
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	<u>-3.173.978</u>	<u>-355.487</u>
Finanzergebnis	<u>965.586</u>	<u>1.028.819</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Gewinn vor Ertragsteuern	-2.208.392	673.332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	1.029.827
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages übernommene Verluste/ abgeführte Gewinne	<u>2.208.392</u>	<u>356.495</u>
Jahresüberschuss	<u>0</u>	<u>0</u>

Bilanz der Bayer Real Estate GmbH, Leverkusen
zum 31.12.2008

AKTIVA

PASSIVA

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>		<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>		<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<u>Anlagevermögen</u>			<u>Eigenkapital</u>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.894	1.848	Gezeichnetes Kapital	1.534.000	1.534.000
Sachanlagen	5.659.682	2.199.620	Andere Gewinnrücklagen	5.467.984	5.467.984
Finanzanlagen	<u>50.434</u>	<u>23.900</u>	Gewinnvortrag	41.635.420	41.635.420
	<u>5.761.010</u>	<u>2.225.368</u>	Bilanzgewinn	<u>-</u>	<u>-</u>
				<u>48.637.404</u>	<u>48.637.404</u>
<u>Umlaufvermögen</u>			<u>Rückstellungen</u>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	61.428.076	17.689.954	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.197.823	2.722.064
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Steuerrückstellungen	-	1.029.827
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.188.706	2.207.008	Andere Rückstellungen	<u>4.888.754</u>	<u>1.036.202</u>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.982.969	32.483.487		<u>15.086.577</u>	<u>4.788.093</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	5.201.088	202.614	<u>Verbindlichkeiten</u>		
Flüssige Mittel			Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355	310
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>5.902</u>	<u>11.741</u>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.196.613	753.223
	<u>111.806.741</u>	<u>52.594.804</u>	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.225.357	8.837
			Übrige Verbindlichkeiten	<u>43.803.863</u>	<u>631.605</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	383.446	-		<u>54.226.188</u>	<u>1.393.975</u>
	<u>117.951.197</u>	<u>54.820.172</u>	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>1.028</u>	<u>700</u>
				<u>117.951.197</u>	<u>54.820.172</u>

Entwicklung des Anlagevermögens
der Bayer Real Estate GmbH, Leverkusen
in der Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2008

	<u>Stand</u> <u>01.01.2008</u> <u>Euro</u>	<u>Zugänge</u> <u>Euro</u>	<u>Abgänge</u> <u>Euro</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2008</u> <u>Euro</u>	<u>Kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u> <u>Euro</u>	<u>Nettowerte</u> <u>31.12.2008</u> <u>Euro</u>	<u>31.12.2007</u> <u>TEuro</u>
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	87.517	66.025	-	153.542	102.648	50.894	2
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.282.569	-	-	1.282.569	65.094	1.217.475	1.239
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	6.726.392	6.649.980	76.412	5.507	70.905	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.820.983	-	-	2.820.983	2.088.285	732.698	733
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	33.316	-	-	33.316	-	33.316	33
Technische Anlagen und Maschinen	-	249.386	78.140	171.246	32.575	138.671	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	939.399	3.547.296	723.369	3.763.326	1.099.088	2.664.238	194
Anlagen im Bau	-	2.675.003	1.872.624	802.379	-	802.379	
Summe Sachanlagen	5.076.267	13.198.077	9.324.113	8.950.231	3.290.549	5.659.682	2.199
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	23.900	26.534	-	50.434	-	50.434	24
Summe Finanzanlagen	23.900	26.534	-	50.434	-	50.434	24
Anlagevermögen insgesamt	5.187.684	13.290.636	9.324.113	9.154.207	3.393.197	5.761.010	2.225

Entwicklung des Anlagevermögens
der Bayer Real Estate GmbH, Leverkusen
Abschreibungen
in der Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2008

	<u>Stand</u> <u>01.01.2008</u> <u>Euro</u>	<u>Zugänge</u> <u>Euro</u>	<u>Zuschreibungen</u> <u>Euro</u>	<u>Abgänge</u> <u>Euro</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2008</u> <u>Euro</u>
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.669	16.979			102.648
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.396	21.698	-	-	65.094
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	5.507		-	5.507
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.088.285	-	-	-	2.088.285
Technische Anlagen und Maschinen	0	32.575		0	32.575
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	744.966	370.238	-	16.116	1.099.088
Summe Sachanlagen	2.876.647	430.018	-	16.116	3.290.549
Anlagevermögen insgesamt	2.962.316	446.997	-	16.116	3.393.197

Anhang der Bayer Real Estate GmbH zum 31. Dezember 2008

Allgemein

Der Jahresabschluss der Bayer Real Estate GmbH, Leverkusen, entspricht in Ansatz und Bewertung den handelsrechtlichen Vorschriften einer GmbH. Wie im Vorjahr wurde auch die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen des Bundesministers der Justiz vom 6. März 1987 (Formbl. Ver.) beachtet

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung sind in der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung einzelne Posten zusammengefasst; sie werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Bayer Real Estate GmbH wird in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens Bayer AG, Leverkusen, einbezogen; dort ist der Konzernabschluss auch erhältlich.

Im Berichtsjahr hat die Bayer Real Estate GmbH ihre Geschäftsstruktur geändert. Zukünftig ist die primäre Geschäftstätigkeit die Verwaltung, Steuerung und das Controlling der Liegenschaften der Bayer AG. In diesem Zusammenhang wurde zum 1. August 2008 der 106 Mitarbeiter umfassende Unternehmensbereich Immobilien von der Currenta GmbH & Co. OHG, Leverkusen, übernommen, die bis dahin für die Immobilien der Bayer AG verantwortlich war. Mit der Bayer AG wurde mit Wirkung zum 1. August 2008 ein neuer Mietvertrag über die Grundstücke und Gebäude der Bayer AG geschlossen; gleichzeitig ist die Bayer Real Estate GmbH in die bestehenden Mietverträge der Currenta GmbH & Co. OHG mit Konzerngesellschaften und Dritten als Vermieterin bzw. Verpächterin eingetreten.

Aufgrund der Übernahme der Immobilienaktivitäten und der damit verbundenen deutlichen Ausweitung des Geschäftsvolumens sind Vermögens- und Kapitalstruktur sowie Ertragslage der Bayer Real Estate GmbH lediglich eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen - bilanziert. Bei Zugängen ab dem 1. Januar 2008 kommt die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die bis zum 31. Dezember 2007 zugegangenen Sachanlagen werden, soweit steuerlich möglich, mit den zulässigen Höchstsätzen degressiv abgeschrieben.

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, sofern ihre jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellkosten 150 EURO nicht übersteigen. Entsprechende Anlagegegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellkosten zwischen 150 EURO und 1.000 EURO werden jahresweise in einem Sammelposten zusammengefasst, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Darüber hinaus werden nur nach steuerlichen Vorschriften zulässige Abschreibungen berücksichtigt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind grundsätzlich mit ihren jeweiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten als Einzelkosten auch die Kosten der selbstgeleisteten Planung und Bauleitung.

Niedrigere beizulegende Werte werden durch Abschreibungen berücksichtigt. Die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten werden im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Berücksichtigung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2005 G) ermittelt. Bis 2007 erfolgte die Bilanzierung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung des steuerrechtlich vorgeschriebenen Rechnungszinses von 6,00 Prozent.

Ab 2008 werden die Verpflichtungen nach dem Anwartschaftsbarverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Zukünftig erwartete Entgeltsteigerungen werden dabei mit jährlich 3,00 Prozent, Rentenanpassungen mit jährlich 2,00 Prozent berücksichtigt. Der Rechnungszins beläuft sich auf 4,75 Prozent. Dies führt unserer Einschätzung nach insgesamt zu einer zutreffenderen Darstellung der wirtschaftlichen Belastung des Unternehmens mit Pensionszusagen.

Die Bewertungsänderung wirkt sich auf das Ergebnis mit TEuro 2.368 aus.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Für unterlassene Bauinstandhaltung sind Rückstellungen angesetzt, wenn sie im folgenden Geschäftsjahr innerhalb der ersten drei Monate nachgeholt werden. Steuern, ungewisse Verbindlichkeiten, Urlaubsverpflichtungen sowie Gewährleistungsansprüche werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme zurückgestellt.

Die Verbindlichkeiten werden zum Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die für nichtabgerechnete Betriebskosten vereinbarten Abschlagszahlungen sind unter Erhaltenen Anzahlungen bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlage-
spiegel dargestellt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	TEuro
Grundstücke ohne Bauten	11.287.282	14.033
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.104.387	3.268
Unfertige Bauten	45.743.620	-
Grundstücke mit fertigen Bauten	-	296
Unfertige Leistungen		
- nicht abgerechnete Betriebskosten -	260.741	78
Andere Vorräte	32.046	15
	<u>61.428.076</u>	<u>17.690</u>

Bei den unfertigen Bauten handelt es sich um die neuen Bauaktivitäten der BRE
(Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes und eines Parkhauses und
Erneuerung der Medienfassade des ehemaligen Bayer - Vorstandsgebäudes).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	TEuro
Forderungen aus Vermietung	2.961.728	37
Forderungen aus Grund- stücksverkäufen	226.978	2.170
	<u>3.188.706</u>	<u>2.207</u>

Der Gesamtbetrag der Forderungen hat eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	TEuro
Bayer Industry Services GmbH, Leverkusen	-	47
Bayer Vital GmbH, Leverkusen	-	3
Bayer Technology Services GmbH, Leverkusen	-	176
Bayer HealthCare AG, Leverkusen	-	11
Bayer CropScience AG, Monheim	-	17
Bayer MaterialScience AG, Leverkusen	332.194	53
Bayer Schering Pharma AG, Berlin	-	3
Bayer Material Science Limited, Leverkusen	-	4
Bayer CropScience Deutschland GmbH, Monheim	-	1
Drugofa GmbH, Köln	214	-
Euroservices Bayer GmbH, Leverkusen	90.895	-
Dynevo GmbH, Leverkusen	97.799	-
Bayer Business Services GmbH, Leverkusen	281.983	-
Bayer 04 Fussball GmbH, Leverkusen	491	-
Bayer Direct Services GmbH, Leverkusen	102.763	-
LYTTRON Technology GmbH, Leverkusen	202.725	-
Bayer Animal Health GmbH, Leverkusen	17.867	-
Bayer AG (Gesellschafterin), Leverkusen	40.856.038	32.168
	<u>41.982.969</u>	<u>32.483</u>

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Tagegeld (TEuro 35.466), Verlustausgleich (TEuro 2.208) und Lieferungen und Leistungen (TEuro 4.309).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

In den Pensionsrückstellungen werden Verpflichtungen aus laufenden Renten sowie aus Anwartschaften ausgewiesen. Außerdem sind hier pensions-ähnliche Verpflichtungen aus Vorruhestandsregelungen bilanziert.

Steuerrückstellungen

Die in 2007 gebildete Steuerrückstellung für eine Körperschaftsteuerverpflichtung aus dem EK 02 wurde 2008 in Anspruch genommen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge für ausstehende Lieferantenrechnungen, Gewährleistungen, Jubiläumsverpflichtungen, Pensionsurlaub, Urlaubs- und Gleitzeitansprüche, Jahresabschlusskosten und Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für die übrigen ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	TEuro
Dynevo GmbH, Leverkusen	-	1
Bayer Business Services GmbH, Leverkusen		7
Bayer Gastronomie GmbH, Leverkusen	2.305.959	-
Chemion Logistik GmbH, Leverkusen	84.135	-
Bayer CropScience AG, Monheim	43.330	
Bayer HealthCare AG, Leverkusen	263.304	
Bayer Technology Services GmbH, Leverkusen	1.636.601	
Currenta GmbH & Co. OHG, Leverkusen	58.759	
Bayer Vital GmbH, Leverkusen	13.774	
Jobactive GmbH, Leverkusen	14.019	
Tectrion GmbH, Leverkusen	787.922	
TravelBoard GmbH, Leverkusen	12.202	
Bayer CropScience Deutschland GmbH, Monheim	5.352	-
	<u>5.225.357</u>	<u>8</u>

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich ausschließlich um Lieferungen und Leistungen.

Übrige Verbindlichkeiten:

	31.12.2008	31.12.2007
	<u>Euro</u>	<u>TEuro</u>
Verbindlichkeiten		
im Rahmen der sozialen Sicherheit	116.873	34
aus Steuern	287.007	60
Erhaltene Anzahlungen	43.260.991	365
Andere	138.992	173
	<u>43.803.863</u>	<u>632</u>

Restlaufzeit der Verbindlichkeiten

	bis zu	mehr als
	1 Jahr	1 Jahr
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	355	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		
und Leistungen gegenüber		
sonstigen Lieferanten	5.196.613	
Verbindlichkeiten gegenüber		
verbundenen Unternehmen	5.225.357	
Übrige Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen	43.260.991	
Sonstige Verbindlichkeiten	532.911	9.961
	<u>54.216.227</u>	<u>9.961</u>

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Bürgschaftsverpflichtungen für angemietete Wohnungen in Höhe von TEuro 156 (Vorjahr TEuro 264).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus offenen Bestellungen für Bauträgerobjekte in Höhe von TEuro 10.122 (Vorjahr TEuro 3.632).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland getätigt.

Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen

	2008	2007
	Euro	TEuro
Aus der Hausbewirtschaftung	73.867.305	7.179
Aus Verkauf von Grundstücken	3.721.289	10.040
Aus Betreuungstätigkeit	775.865	989
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.047	41
	<u>78.406.506</u>	<u>18.249</u>

Sonstige betriebliche Erträge

	2008	2007
	Euro	TEuro
Aus dem Abgang von		
Gegenständen des Anlagevermögens	983	2
Übrige betriebliche Erträge	<u>1.053.416</u>	<u>222</u>
	<u>1.054.399</u>	<u>224</u>

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen die Auflösung von Rückstellungen und Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und HGB hinsichtlich der für die von der Currenta übernommenen Mitarbeiter gebildeten Pensions- und sonstigen Personalrückstellungen, die auf Basis der IFRS-Werte ausfinanziert übertragen wurden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2008	2007
	Euro	TEuro
Sonstige Steuern	124.453	121
Übrige betriebliche Aufwendungen	<u>2.361.946</u>	<u>77</u>
	<u>2.486.399</u>	<u>198</u>

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verluste aus der Wertminderung oder dem Ausfall von Forderungen, Ausbuchungen von Planungskosten, Aufwendungen für Bankspesen und Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Finanzergebnis

	2008	2007
	Euro	TEuro
Sonstige Zinsen und ähnliche		
Erträge	1.301.668	1.179
davon aus verbundenen Unternehmen	(1.142.116)	(1.176)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.957	0
Übrige finanzielle Aufwendungen	-327.125	-150
	<u>965.586</u>	<u>1.029</u>

Die übrigen finanziellen Aufwendungen enthalten Zinsanteile aus der Zuführung von abgezinst bilanzierten Pensions- und Personalrückstellungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Hier werden Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das lfd. Jahr und Vorjahre ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2008	2007
	Euro	TEuro
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.085.773	2.301
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	49.139.593	7.543
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	129.888	59
	<u>65.355.254</u>	<u>9.903</u>

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke resultieren im Wesentlichen aus der Errichtung eines neuen Bürogebäudes für die Bayer-Pensionskasse VVaG (32.280 TEuro), sowie der Erstellung einer Medienfassade am ehemaligen Verwaltungsgebäude der Bayer AG (12.677 TEuro).

Personalaufwand

	2008	2007
	Euro	TEuro
Löhne und Gehälter	5.250.606	2.030
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.412.120	787
davon für Altersversorgung	(2.637.958)	(464)
	<u>8.662.726</u>	<u>2.817</u>

Mitarbeiter

Die Zahl der während des Berichtszeitraums durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beläuft sich auf 73 (Vorjahr 29) Angestellte.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Auf die Angabe der Bezüge aktueller Mitglieder der Geschäftsführung wird im Hinblick auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Für ehemalige Geschäftsführer sind Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEuro 309 gebildet. Die Gesamtbezüge betragen TEuro 36.

Aufsichtsrat

Die Gesellschafterin verzichtet auf die Neuwahl eines Aufsichtsrates.

Geschäftsführer:

Michael Müller, Diplom -Ingenieur

Leverkusen, den 30. März 2009

Bayer Real Estate GmbH



Geschäftsführung