

Konzernbericht 2007
der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

 **BIG** Bundes
Immobilien
Gesellschaft

 **BIG** Bundes
Immobilien
Gesellschaft

Hintere Zollamtsstraße 1, 1031 Wien
T +43 5 0244 - 0, F +43 5 0244 - 2211
office@big.at, www.big.at

Inhaltsverzeichnis

Qualitätsoffensive für marktwirtschaftliche Ausrichtung	3
Organe der Gesellschaft	5
Konzern-Lagebericht der Geschäftsführung	6
1 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage	6
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes 2007	6
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	9
1.3 Investitions- und Finanzierungsbereich	10
1.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange	10
1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung	11
1.6 Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	11
2 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	11
2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	11
2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist	11
2.3 Finanzinstrumente, Risiken und Strategien	11
3 Forschung und Entwicklung	11
Jahresabschluss 2007	13
I. Konzernabschluss	14
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	14
Konzernbilanz	15
Konzern-Geldflussrechnung	16
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	17
Segmentberichterstattung	18
II. Anhang zum Konzernabschluss	21
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	63
Bericht des Aufsichtsrates	64

Umschlag

Projekt: Bezirksgericht Klagenfurt
9020 Klagenfurt

Architekt: ARGE Zeytinoglu-Bucher

Foto: Gisela Erlacher



Qualitätsoffensive für marktwirtschaftliche Ausrichtung

In Zeiten der Verunsicherung genießen solide Unternehmen mit stabiler Entwicklung besonders große Wertschätzung. Das zeigte sich 2007 auch bei der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) in eindrucksvoller Weise. Dank ihres hervorragenden Rufs in Österreich wie auf den internationalen Finanzmärkten konnte die BIG problemlos mehrere Anleihen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 500 Millionen Euro platzieren. Angesichts der weltweiten Finanzkrise ist das eine beachtliche Leistung und eine klare Bestätigung für die Qualität des Unternehmens. Der Erfolg auf dem Kapitalmarkt ist für die BIG von großer Bedeutung, stehen doch gleich mehrere Großprojekte, die aus den laufenden Einnahmen nicht finanziert werden könnten, vor der Realisierung.

Alleine die Errichtung der neuen Wirtschaftsuniversität Wien (WU) umfasst ein Budgetvolumen von mehr als 250 Millionen Euro. Hier wird nicht nur im Hinblick auf die Projektgröße eine neue Dimension erreicht, auch in der Form der Zusammenarbeit zwischen dem künftigen Nutzer und der BIG werden neue Wege beschritten und eine gemeinsame Projektgesellschaft, deren Anteile von der BIG und WU gehalten werden, errichtet das Gebäude und wird es später auch betreiben.

Das Beispiel WU Wien zeigt auch, dass die BIG bereit und in der Lage ist, neue Wege zu gehen, um neue Herausforderungen zu meistern. Diesen Weg gilt es konsequent fortzusetzen. Dazu gehört auch eine Qualitätsoffensive, die alle Aspekte der Dienstleistungen der BIG umfasst. Das ist eine Voraussetzung dafür, dass die BIG ihrem gesetzlichen Auftrag zur marktwirtschaftlichen



Ausrichtung nachkommen kann – das betrifft vor allem, aber nicht nur die Segmente des Portfolios, mit dem die BIG im freien Wettbewerb steht.

Für den nachhaltigen Erfolg der BIG wird es entscheidend sein, dass unsere Kunden, also letztlich alle Menschen, die in Häusern der Bundesimmobiliengesellschaft arbeiten, studieren, lehren oder lernen, mit unserer Dienstleistung zufrieden sind, und dass wir unsere Immobilien mit einem hervorragenden Preis / Leistungsverhältnis anbieten können. Höchste Qualität im Dienst unserer Kunden und das klare unternehmerische Ziel, für die Republik Österreich als Eigentümerin auch Gewinne zu erwirtschaften, sind kein Widerspruch, im Gegenteil: Die marktwirtschaftliche Ausrichtung nützt letztlich allen Seiten – unseren Mietern, der Republik und nicht zuletzt der Gesellschaft selbst, die damit ihrer Schlüsselrolle für Behörden, Universitäten, Schulen und andere öffentliche Einrichtungen noch besser und effizienter als bisher gerecht werden kann.

Wien, im April 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
MMag. Dr. Karl Petrikovics

Projekt: BIG Konzernzentrale
1031 Wien
Architekt: querkraft architekten
Foto: Manfred Seidl



Organe der Gesellschaft

Zu Geschäftsführern waren im Geschäftsjahr 2007 bestellt:

Mag. Wolfgang Hammerer, Wien
DI Wolfgang Gleissner, Wien
DI Christoph Stadhuber, Wien

In den Aufsichtsrat waren im Geschäftsjahr 2007 bestellt:

DDr. Peter Kamp, Wien (Vorsitzender bis zum 6.6.2007)
MMag. Dr. Karl Petrikovics, Wien (Vorsitzender seit 6.6.2007)
KR Ernst Karl Plech, Wien (Vorsitzender-Stellvertreter bis 6.6.2007)
DI Horst Pöchlhammer, Wien (Vorsitzender-Stellvertreter seit 6.6.2007)
Ing. Martin Eck, Wien (bis 20.3.2007)¹
Manfred Fausik, Wien (seit 20.3.2007)¹
DI Herbert Kasser, Wien
DI Wolfgang Polzhuber, Wien
Thomas Rasch, Wien¹

¹ vom Betriebsrat entsandt



Projekt: Justizpalast
1010 Wien
Architekt: atelier.23 architekturbüro
Foto: Manfred Seidl

Konzern-Lagebericht der Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für das Geschäftsjahr 2007

1 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. konzentriert sich – gemäß ihrem Gesellschaftszweck – auf folgende Haupttätigkeiten:

- Vermietung von Liegenschaften mit dem Schwerpunkt Bundesschulen, Universitäten und Amtsgebäude
- Neubauten und Generalsanierungen von Altobjekten zur Vermietung für Bundesschul-, Universitäts- und Amtszwecke
- Verwertung von Gebäuden und Grundstücken
- Verwaltung und Instandhaltung von Liegenschaften
- Immobiliendevelopment sowie Verwertung entwickelter Projekte mit Privatnutzungscharakter
- Facility Services zur Abrundung des Dienstleistungsangebotes für die Mieter

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erbringt in erster Linie Bauherren-, Vermietungs- und Instandhaltungs-, Projektentwicklungs- und Verwertungsleistungen. Bei Neubau- und Generalsanierungsvorhaben betreibt sie die Planung und begleitet die wesentlichsten Bauabwicklungsschritte entweder selbst oder durch ihre Auftragnehmer und besorgt die Finanzierung.

All diese durch das BIG-Gesetz vom 29. Dezember 2000 übertragenen Aufgaben werden von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. vorrangig durch eigenes Personal oder durch Personal der von ihr beherrschten Tochtergesellschaften erfüllt.

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes 2007

Vermietung von Liegenschaften

Liegenschaftsbestand

Per 31. Dezember 2007 betrug der mietenrelevante Gebäudeflächenbestand rd. 6,9 Mio. m² (2006: 6,8 Mio. m²).

Die Liegenschaften sind überwiegend an die Republik Österreich, vertreten durch das jeweilige haushaltsleitende Organ, und die Universitäten der Republik Österreich vermietet.

Mietaufkommen

Das Mietaufkommen (EUR in Mio.) betrug für:	2007	2006
Bundesschulen	rd. 248,2	240,3
Universitäten	rd. 192,5	185,0
Sonstige Bundesmieter	rd. 165,4	157,3
Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte	rd. 14,8	14,3

Verwertung, Verwaltung und Instandhaltung

Verwertung

Die aus Eigentümersicht notwendigen Entscheidungen über Einzelverwertung, Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung samt den zugehörigen entgeltlichen Vereinbarungen erfolgen in Eigenverantwortung durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Die Verkaufstätigkeit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. war in erster Linie auf die Veräußerung von Einzelliegenschaften konzentriert. Bei den dabei durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durchgeführten Bieterverfahren wurden teilweise Veräußerungserlöse erzielt, die wesentlich über den durch gerichtlich zertifizierte Sachverständige ermittelten Verkehrswerten lagen. Die BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (BIG E&V) betrieb die Verwertung der eigenen Restbestände bzw. fungierte als Makler für die Verwertung der BIG-Liegenschaften.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2007 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rd. 19.000 m² (2006: 19.400 m²), 119 (2006: 228) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von rd. 87.600 m² (2006: 407.200 m²) und 27 (2006: 13) sonstige Objekte veräußert, wofür insgesamt rd. EUR 43,3 Mio. (2006: EUR 46,9 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 23,0 Mio. (2006: EUR 27,0 Mio.).

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für Liegenschaften der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erfolgt seit der Fusion der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes mbH zum 1. Jänner 2006 mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Die Liegenschaften der BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH werden von gewerblichen Hausverwaltern vor Ort betreut.

Instandhaltung

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen des Konzerns bezog sich auf die Instandhaltung der im BIG-Eigentum stehenden Gebäude. Weiters hat die BIG auch Mieterinvestitionen in ihrer Funktion als Dienstleister durchgeführt. Die gesamte bautechnische Betreuung und Abwicklung der damit verbundenen planerischen und baulichen Maßnahmen wurde durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wahrgenommen.

Die Schwerpunkte in diesem Investitionsbereich lagen in der Umsetzung von baulichen Sicherheitsmaßnahmen, Verbesserung der behinderten-gerechten Benutzung sowie Maßnahmen zwecks Werthaltigkeit der Immobilien.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 125,0 Mio. (2006: EUR 115,9 Mio.) aufgewendet.

Davon entfielen (EUR in Mio.) auf:	2007	2006
Bundesschulobjekte	47,7	43,5
Universitätsgebäude	30,7	30,9
Amtsgebäude	35,7	29,8
sonstige Gebäude	10,4	10,9
Stollen	0,5	0,8

Neubauten und Generalsanierungen

Bei Neubauten und Generalsanierungsvorhaben des Konzerns wurden für Bau- und Planungskosten insgesamt ca. EUR 187,2 Mio. (2006: EUR 243,3 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 50 (2006: 53) Bauvorhaben baulich fertig gestellt. Die bis zur Fertigstellung prognostizierten Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen rd. EUR 188,8 Mio. (2006: EUR 211,3 Mio.).

Weiters wurde bei 49 (2006: 41) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen dabei insgesamt EUR 330,6 Mio. (2006: EUR 227,5 Mio.).

Bei 51 (2006: 64) Bauvorhaben wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2007 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

Sonderprojekte

Nachdem Anfang 2003 mit der Übertragung der 4. Liegenschaftstranche an die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. der Eigentumstransfer abgeschlossen war, konnte der Ausbau der Projektentwicklung zwecks Verwertung jener Liegenschaften verstärkt werden, bei denen sich durch Flächenwidmungsänderungen, Maßnahmen zur Baureifmachung und Verwertung, ein Mehrwert für die Gesellschaft erzielen lässt. In Einzelfällen – wo konkrete Endverwertungen gesichert sind – wird die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. jeweils im Rahmen von Projektgesellschaften mit privaten Partnern die Verwertung dieser Liegenschaften betreiben.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.:

Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz)

45 % BIG, 55 % BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH; Bürogebäude mit 6.700 m² Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu mehr als 90 % vermietet.

ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Innsbruck)

100 % BIG; Direkt neben der Universität Innsbruck entstanden 11.000 m² Nutzfläche für Einrichtungen der Uni Innsbruck, der Akademie der Wissenschaften und für internationale IT-Unternehmen. Baukosten rd. EUR 17,5 Mio. Das Objekt ist zu 100 % vermietet.

Asperner Flugfeld Süd Entwicklungs- und Verwertungs-AG (Wien 22)

50 % BIG-Beteiligung, 50 % Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)-Beteiligung, jeweils über eigene 100 %ige Holdinggesellschaft; Gesamtareal: 740.000 m². Ziel ist die Entwicklung für die Ansiedlung von Unternehmen mit Schwerpunkten im automatisierten Bereich und im Energieforschungsbereich sowie für universitäre Nutzungen. In der ersten Jahreshälfte wurde der Masterplan finalisiert, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet. Da bis zum Jahr 2012 die Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 direkt bis zum Flughafen Aspern geplant ist, wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Baurträger GmbH (Graz)

Diese 100 %ige Tochter der BIG errichtete ein Mietobjekt für die Unterbringung des Frank Stronach Institutes der TU Graz. Ein Unternehmen aus der Magna Gruppe hat das gesamte Objekt, unter Beitritt der Technischen Universität Graz, langfristig angemietet.

BIG Liegenschaften Strasshof Verwertungs- und Entwicklungs GmbH (NÖ)

Mit dem Einbringungsvertrag vom 29. März 2007 wurden die Anteile von der BIG an die BIG E&V abgetreten. 55 % BIG E&V, 45 % GIP-Gewerbe- und Industriepark Wien Nord Ost Projektentwicklungs GmbH & Co KG (Unternehmen aus der Asamer Gruppe). Das nahe Strasshof im Gemeindegebiet von Markgrafneusiedl liegende, unmittelbar an der Trasse des künftigen Marchfeldkorridors (B8) situierte BIG-Areal im Ausmaß von rund 1.000.000 m² wird im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert. Im Jahr 2007 gab es 3 Teilgrundstücksverkäufe im Ausmaß von 10.600 m².

„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH (Wien)

Die Gesellschaft wurde 1993 gegründet, 100 % BIG. Es handelt sich um ein Vermietungsobjekt, welches zur Gänze an die Universität für Bodenkultur vermietet ist.

„Wohngarten Sensengasse“ Baurträger GmbH (Wien)

45 % BIG E&V, 55 % „Wiener Heim“ Wohnbau-gesellschaft m.b.H. (Mischek / Strabag). Es werden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie universitär genutzte Bereiche errichtet. Geplante Investitionskosten rd. EUR 48,0 Mio. Geplante Fertigstellung: Ende 2009.

Riemergasse 7 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (Wien): 41 % BIG, 59 % RoCe Investments B.V. (holländische Van Herk-Gruppe): Geplant ist eine gemeinsame Entwicklung in Richtung eines Nutzungsmixes aus Hotel, Wohnen und Geschäftsraumvermietung. Die Anteile sollen an den zweiten Gesellschafter spätestens 2008 abgetreten werden.

Hintere Zollamtsstraße 2b Baurträger- und Verwertungsgesellschaft mbH (Wien)

Diese 100 %ige Tochter der BIG vermietet seit April 2007 das Amtsgebäude in der Hinteren Zollamtsstraße 2b, 1030 Wien, an das Bundesministerium für Finanzen.

Zahnradbahnstraße Baurträger GmbH (Wien)

Diese Gesellschaft gehört zu 45 % der BIG E&V und zu 55 % der St. Josef Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungs AG, geplant ist die Errichtung von hochwertigen Eigentumswohnungen.

Engerthstraße 216 GmbH (Wien)

Diese 100 %ige Tochter der BIG E&V wurde im Juni 2007 gegründet. Ziel ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes, Vermietung der Mieteinheiten und anschließender Verkauf an einen Investor.

Karree St. Marx GmbH (Wien)

Die Gesellschaft wurde im Juni 2007 gegründet und gehört zu 100 % der BIG E&V. Ziel ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes, Vermietung der Mieteinheiten und anschließender Verkauf an einen Investor.

Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH (Wien)

Die Gesellschaft wurde im Oktober 2007 gegründet und gehört zu 51 % der BIG Beteiligungs GmbH und zu 49 % der Wirtschaftsuniversität Wien. Ziel ist die Errichtung und Vermietung eines Universitätsgebäudes.

Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien)

Die Gesellschaft wurde im November 2007 gegründet und gehört zu 25 % der BIG E&V und zu 75 % der RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH. Ziel ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Ertragslage	2007	2006
Umsatzerlöse in Mio. EUR	735,1	707,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Mio. EUR	266,5	300,5
Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS)	36,25%	42,45%
Kapitalrentabilität		
Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity ROE)	15,22%	24,22%
Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment ROI)	6,07%	6,92%

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage	2007	2006
Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR	3.119,0	3.205,3
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR	-598,4	-628,9
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	18,0%	16,28%
Nettoverschuldungsgrad	393,75%	449,69%

Kennzahlen zur Finanzlage	2007	2006
Cash Flow aus dem operativen Bereich in Mio. EUR	440,2	365,4
Cash Flow aus Investitionsaktivitäten in Mio. EUR	-171,5	-233,3
Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten in Mio. EUR	-153,6	-153,0
Veränderung der liquiden Mittel in Mio. EUR	70,8	-24,7

Bei der Mietvertragsgestaltung für Neubau- und Generalsanierungsvorhaben wurde ebenso wie bei der Mietenkalkulation im wesentlichen vom Prinzip von Kostenmieten ausgegangen, mit denen langfristig die zur Aufwandsdeckung eingesetzten Fremdmittel refinanziert werden sollen. Als Finanzierungsinstrumente werden überwiegend (ca. 75 %) Finanzierungen mit mittel- bis langfristigen Tilgungsphasen zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen in Anspruch genommen, um den Risikobereich künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt niedrig zu halten.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden wurden abgesehen von kurzfristigen Zwischenfinanzierungen großteils aus den Mieterlösen gedeckt. Im Jahr 2007 wurde ein Konzernjahresgewinn von rd. EUR 79,4 Mio. (2006: EUR 119,7 Mio.) erwirtschaftet.

1.3 Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden ca. EUR 191,0 Mio. (2006: EUR 260 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 35 (2006: 23) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von EUR 19,2 Mio. (2006: EUR 12,7 Mio.). Die von der Gesellschaft investierten Beträge wurden hauptsächlich aus Fremdmitteln finanziert.

Die Refinanzierung der zur Bezahlung der Kaufpreistranchen für die vom Bund erworbenen Liegenschaften aufgenommenen Fremdmittel soll ebenso wie die von der Gesellschaft am Kapitalmarkt zur Finanzierung der in Bau befindlichen und fertiggestellten Bauvorhaben aufgenommenen Fremdmittel langfristig aus dem Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit beglichen werden.

Weiters wurden für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich über den Konzern abgewickelter Mieterinvestitionen EUR 150,0 Mio. (2006: EUR 131,7 Mio.) aufgewendet.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat im Jahr 2007 eine JPY- und eine CHF-Privatplatzierung im Wert von insgesamt ca. EUR 74,0 Mio. sowie eine CHF-Anleihe in der Höhe von insgesamt rund EUR 441 Mio. begeben.

Für die im Bau befindlichen und 464 (seit 1992) fertiggestellten Projekte mit Bundesnutzungscharakter liegen Mietverträge mit großteils langfristigen Kündigungsverzichtsfristen seitens der Mieter vor. Soweit vorerst nur Planungsleistungen erbracht werden sollen, werden diese Leistungen überwiegend auf Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit den Nutzerressorts über die Erstellung von Mietvertragsangebotsunterlagen erbracht. Aufgrund bereits erfolgter und erwarteter Abschlüsse von Mietverträgen mit dem Bund wäre im Jahr 2008 ein Baubeginn für weitere 36 Projekte im Ausmaß von ca. EUR 277,0 Mio. (netto ohne USt.) möglich.

1.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

Umweltbelange

Die Performance Contracting Aktivitäten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurden im Jahr 2007 erfolgreich weiter verfolgt.

Für die in Summe im Contracting befindlichen 223 Liegenschaften wurde eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 19,83 % erzielt, welche einer jährlichen CO₂-Einsparung von 16.500 t/a entspricht.

Im Jahr 2007 wurden die Vorarbeiten für einen weiteren Schulpool in der Steiermark, einen weiteren Schulpool in Niederösterreich, für das Bundesministerium für Inneres (BMI) sowie für die UNI Innsbruck begonnen. Das Ausschreibungsverfahren für einen 2. Schulpool in Salzburg wird im März 2008 starten und die Vergabe wird Mitte 2008 erfolgen.

Durch dieses Modell investiert die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. somit weiter, über die eigentümergeitige Instandhaltung hinaus, in die technische Erneuerung ihrer Gebäude.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. unterstreicht somit seit Jahren ihre Kompetenz im Bereich der nachhaltigen Bewirtschaftung des heterogenen Gebäudebestandes des Bundes. Dabei trägt sie zur Verbesserung der gelebten Umwelt über die Reduktion der CO₂ Emissionen im Rahmen der Kyoto Ziele bei und leistet darüber hinaus einen Beitrag zur langfristigen Senkung der Betriebskosten im Sinne der Wirtschaftlichkeit für ihre Mieter.

Personal

Im Jahr 2007 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 789 Mitarbeiter (2006: 770), davon 338 Bundes- und Landesbeamte (2006: 349); in diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen der im Konzern beschäftigten Personen werden laufend durchgeführt. Damit möchte der Konzern nicht nur den gestellten Marktanforderungen gerecht werden, sondern gleichermaßen die Wettbewerbsfähigkeit weiter ausbauen. Im Jahr 2006 wurde mit einem High Potential Ausbildungsprogramm für die zukünftigen Führungskräfte des Konzerns begonnen, das auch im Jahre 2007 weiter fortgesetzt wurde.

1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Es gibt keine besonderen Vorkommnisse.

1.6 Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine besonderen Vorkommnisse.

2 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die Konzerngesellschaften werden im Geschäftsjahr 2008 weiterhin Liegenschaften aus dem Restbestand der nicht betriebsnotwendigen Wohnliegenschaften verkaufen, um Erträge aus jenem Teil der Kaufpreise zu erzielen, der nicht in Form von Nachbesserungen an die Republik Österreich abgeführt werden muss.

2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist

Auf Grund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken für das Unternehmen erkennbar. Risiken in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden im Punkt „Finanzinstrumente, Risiken und Strategien“ beschrieben.

2.3 Finanzinstrumente, Risiken und Strategien

Die Steuerung von finanziellen Risiken wird in der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. vom Konzern Treasury wahrgenommen. Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen des Konzern Treasury ist in einer Konzernrichtlinie klar geregelt.

Für die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ergeben sich Zins- und Währungsrisiken ausschließlich aus der Refinanzierung. Das Unternehmen bedient sich des Einsatzes von Termingeschäften, Interest Rate Swaps und Währungsswaps, um bestehende Zins- und Währungsrisiken planbar zu machen und Marktrisiken weitgehend auszuschalten. Der Einsatz der erwähnten Finanzinstrumente orientiert sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft. Es werden keine synthetischen Risikopositionen eingegangen und finanzielle Ressourcen werden nicht für spekulative Zwecke eingesetzt.

Das Kreditrisiko, das sich aus den Sicherungsgeschäften ergeben kann, entsteht aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Vertragsverpflichtungen nicht nachkommt und dem Unternehmen daraus ein wirtschaftlicher Schaden entsteht. Dieses Ausfallrisiko ist jedoch als sehr gering einzuschätzen, da die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. diese Geschäfte nur mit solchen Banken abschließt, deren Bonität erstklassig ist.

Das Kreditrisiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann als gering eingeschätzt werden, da es sich zum überwiegenden Teil um Kunden mit einwandfreier Bonität handelt und die Bonität der restlichen Kunden laufend überprüft wird.

Das Bonitätsrisiko aus Wertpapieren ist von untergeordneter Bedeutung, da es sich hierbei lediglich um die notwendige Deckung für Pensionsrückstellungen bei Finanzpartnern mit einwandfreier Bonität handelt.

3 Forschung und Entwicklung

Die BIG Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH beschäftigt sich mit der Entwicklung von Immobilienprojekten. Ansonsten wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

Wien, 11. März 2008

Die Geschäftsführung
DI Wolfgang Gleissner
Mag. Wolfgang Hammerer
DI Christoph Stadlhuber



Projekt: BHAK / BHAS Krems
3500 Krems
Architekten: Mag. arch. Reinhard Haslwanter
Caramel Architekten – katherl.haller.aspetsberger
Foto: Dietmar Tollerian

Jahresabschluss 2007
der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

I. Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Anhangs- angabe	2007 TEUR	2006 TEUR
Erträge aus der Vermietung von Anlageimmobilien	2.1.1	620.956,3	596.853,1
Erträge aus Dienstleistungen	2.1.2	114.188,2	110.971,2
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieterträgen	2.1.3	-365.126,8	-335.705,4
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2.1.4	-97.254,1	-86.561,9
Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien		272.763,6	285.557,0
Erlöse aus der Veräußerung von Anlageimmobilien		38.839,6	45.564,2
Aufwand aus den veräußerten Anlageimmobilien		-31.463,0	-48.309,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien		7.376,6	-2.745,3
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		4.533,8	1.249,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-4.512,1	-1.249,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		21,7	0,0
Verwaltungsaufwendungen	2.1.5	-15.185,4	-14.149,4
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.6	3.725,9	588,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.7	-1.983,4	-537,8
Sonstiges Betriebsergebnis		-13.442,9	-14.099,0
Betriebsergebnis		266.719,1	268.712,8
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-1.046,8	-380,9
Finanzierungserträge	2.1.8	48.738,3	84.346,7
Finanzierungsaufwendungen	2.1.9	-199.910,5	-192.898,4
Finanzergebnis		-151.172,2	-108.551,7
Ergebnis vor Ertragssteuern		114.500,0	159.780,2
Steuern vom Einkommen	2.2.12	-35.109,3	-40.084,2
Ergebnis nach Ertragssteuern		79.390,7	119.696,0
Konzernergebnis		79.390,7	119.696,0

Konzernbilanz

	Anhangs- angabe	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Aktiva:			
Anlageimmobilien vermietet	2.2.1	3.660.955,5	3.436.543,7
Anlageimmobilien in Entwicklung	2.2.1	458.849,6	745.220,5
Sachanlagen	2.2.1	22.855,1	10.640,4
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.2	7.146,2	8.097,7
Anteile an assoziierten Unternehmen		12.407,3	10.864,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.2.3	39.037,4	37.846,0
Aktive latente Steuern	2.2.12	32.862,8	17.773,1
Langfristiges Vermögen		4.234.113,9	4.266.985,7
Vorräte	2.2.4	17.959,0	13.964,6
Forderungen für tatsächliche Ertragssteuern		8.421,6	22.326,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.5	64.476,2	71.244,2
Liquide Mittel	2.2.6	74.687,9	3.870,8
Kurzfristiges Vermögen		165.544,6	111.406,4
		4.399.658,5	4.378.392,1
Passiva:			
Nennkapital		226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen		566.130,9	486.789,7
Eigenkapital	2.2.8	792.130,9	712.789,7
Finanzverbindlichkeiten	2.2.11	2.693.394,0	2.747.364,2
Personalarückstellungen	2.2.9	8.259,4	7.960,6
Sonstige Rückstellungen	2.2.10	5.000,0	5.000,0
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	2.2.13	58.609,0	42.298,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.13	2.178,1	1.518,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.13	76.188,1	121.163,6
Passive latente Steuern	2.2.12	0,0	0,0
Langfristige Verbindlichkeiten		2.843.628,6	2.925.305,2
Finanzverbindlichkeiten	2.2.11	492.015,9	453.883,9
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	2.2.10	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.13	116.939,1	123.463,5
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.13	154.944,0	162.949,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		763.899,0	740.297,2
		4.399.658,5	4.378.392,1

Konzern-Geldflussrechnung

	Anhangs- angabe	2007 TEUR	2006 TEUR
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Konzernergebnis vor Steuern		114.500,0	159.780,3
Abschreibungen	2.2.1	234.708,0	159.567,1
Wertaufholungen		-4.845,3	0,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente		11.706,1	42.147,6
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen		1.046,8	380,9
Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Sachanlagen		-7.160,8	2.313,6
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen		-458,5	-2.815,6
Gezahlte Ertragssteuern		-47.814,9	-62.870,5
Zinsensaldo		149.767,1	139.024,3
Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung		-11.252,0	-72.092,1
Operativer Cash-flow		440.196,5	365.435,6
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing		243,9	226,2
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		12.759,0	-26.470,7
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-11.669,5	7.152,5
Veränderung Rückstellungen (ohne Steuerrückstellung)		298,9	322,0
Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten		-45.973,6	14.875,0
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-44.341,3	-3.895,0
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit		395.855,2	361.540,6
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Anlageimmobilien	2.2.1	-190.978,3	-259.990,7
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzüglich liquider Mittel in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)	2.2.1	0,0	-18,1
Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen	2.2.1/2.2.2	-1.408,1	-2.871,5
Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen	2.2.3	-5.213,6	0,0
Erwerb von Wertpapieren		0,0	-250,0
Erlöse aus der Veräußerung von Wertpapieren		15,4	0,0
Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und sonstigen Vermögensgegenständen		23.133,8	27.756,7
Rückzahlungen von Ausleihungen		74,3	70,6
Erhaltene Zinsen und Dividenden		2.923,2	2.011,0
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		-171.453,3	-233.292,0
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten	2.2.11	8.010,6	27.513,8
Rückzahlung von Anleihen		-407.470,3	0,0
Aufnahme von Anleihen		515.874,0	137.343,0
Rückzahlung von Bankkrediten		-130.900,5	-165.470,3
Aufnahme von Bankkrediten		9.900,0	0,0
Gezahlte Zinsen		-148.998,8	-138.342,4
Gezahlte Dividenden		0,0	-14.000,0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		-153.585,0	-152.955,9
Gesamt Cash-flow (= Veränderung der liquiden Mittel)		70.817,1	-24.707,5
Liquide Mittel 1. Jänner	2.2.6	3.870,8	28.578,3
Liquide Mittel 31. Dezember	2.2.6	74.687,9	3.870,8
Nettoveränderung der liquiden Mittel		70.817,1	-24.707,5

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	Stamm- kapital TEUR	Kapital- rücklagen TEUR	Zeitwert rücklage TEUR	Cash Flow Hedge Rücklage TEUR	Gewinn Rücklage TEUR	Eigen- kapital gesamt TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	226.000,0	0,0	3,0	-521,8	381.086,7	606.567,9
Jahresergebnis 2006					119.696,0	119.696,0
Ausschüttung					-14.000,0	-14.000,0
Einzahlungen						0,0
Wertpapierbewertung			-27,4			-27,4
Bewertung Derivate				553,2		553,2
Sonstige Veränderung						0,0
Stand am 31. Dezember 2006	226.000,0	0,0	-24,4	31,5	486.782,7	712.789,7
Stand am 1. Jänner 2007	226.000,0	0,0	-24,4	31,5	486.782,7	712.789,7
Jahresergebnis 2007					79.390,7	79.390,7
Ausschüttung						0,0
Einzahlungen						0,0
Wertpapierbewertung			-19,5			-19,5
Bewertung Derivate				-29,9		-29,9
Sonstige Veränderung						0,0
Stand am 31. Dezember 2007	226.000,0	0,0	-43,9	1,5	566.173,3	792.130,9

Segmentberichterstattung

Die Darstellung der Segmente erfolgt in der primären Segmentierung nach den Geschäftssegmenten Bildungsbereich und Öffentliche Verwaltung & Dritte. Die sekundäre Segmentierung nach geografischen Bereichen erfolgt nicht, weil die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. nur in sehr untergeordnetem Ausmaß Produkte bzw. Dienstleistungen außerhalb Österreichs anbietet bzw. erbringt und folglich nicht in wirtschaftlichen Umfeldern mit signifikant unterschiedlichen Risiken und Erträgen tätig ist.

Die Segmentierung entspricht dem internen Berichtswesen des Konzerns. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge wurden den einzelnen Segmenten nur so weit zugeordnet, als diese unmittelbar oder mittels eines vernünftigen Verfahrens zu den jeweiligen Segmenten zuordenbar waren.

Die gesetzliche Lage und die Struktur der Bundesimmobiliengesellschaft führte dazu, dass innerhalb des Unternehmens folgende Bereiche als Kerngeschäft definiert wurden:

- Bildung (Schulen und Universitäten)
- öffentliche Verwaltung (Amtsgebäude) und Dritte

Mit ca. 2,8 Mio m² vermieteter Fläche haben Schulen einen hohen Anteil am Portfolio und stellen ein Schwergewicht im gesamten Liegenschaftsbesitz der BIG dar. Im universitären Bereich nimmt die BIG ihre Aufgabe, Räumlichkeiten für den laufenden universitären Betrieb inklusive Infrastruktur bereitzustellen, wahr. In diesem Bereich investiert die BIG deutlich mehr als private Investoren in vergleichbare Objekte, vor allem bei der Instandhaltung und dem Ausbau.

Der öffentliche Bereich hat in den letzten Jahren massive Veränderungen erfahren, wie etwa die Zusammenlegung von Polizei und Gendarmerie, die Gerichtsreform oder den Wegfall von Grenzen. Daher müssen zahlreiche Gebäude in Zukunft anders genutzt oder adaptiert werden. Insgesamt nimmt die BIG in der Bewirtschaftung dieses Portfolios eine sehr aktive Rolle ein, vor allem bei der Optimierung der Nutzung der Flächen.

2007

	Bildungsbereich TEUR	Öffentliche Verwaltung & Dritte TEUR	Nicht direkt zuordenbar TEUR	Gesamt TEUR
Erträge von externen Kunden	493.964,6	241.179,9	0,0	735.144,5
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Segmenterträge	493.964,6	241.179,9	0,0	735.144,5
Segmentergebnis	202.041,7	64.677,3	0,0	266.719,0
Buchwert des Segmentvermögens	3.051.099,3	1.218.827,9	129.731,3	4.399.658,5
Nicht zuordenbares Segmentvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Vermögen	3.051.099,3	1.218.827,9	129.731,3	4.399.658,5
Segmentschulden	-2.238.588,1	-905.491,0	-463.448,4	-3.607.527,6
Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte	114.526,6	76.453,6	1.406,1	192.386,4
Planmäßige Abschreibungen	-118.789,2	-69.329,3	-2.615,9	-190.734,4
Wertminderungsaufwendungen	-22.735,9	-21.237,5	0,0	-43.973,4
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertaufholungen	0,0	4.845,3	0,0	4.845,3
Buchwerte von assoziierten Unternehmen	0,0	12.407,3	0,0	12.407,3
Ergebnisse von assoziierten Unternehmen	0,0	-1.046,8	0,0	-1.046,8

2006

	Bildungsbereich TEUR	Öffentliche Verwaltung & Dritte TEUR	Nicht direkt zuordenbar TEUR	Gesamt TEUR
Erträge von externen Kunden	475.414,5	226.490,8	0,0	701.905,3
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Segmenterträge	475.414,5	226.490,8	0,0	701.905,3
Segmentergebnis	214.455,8	54.257,0	0,0	268.712,8
Buchwert des Segmentvermögens	3.077.888,5	1.236.569,8	63.933,9	4.378.392,1
Nicht zuordenbares Segmentvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Vermögen	3.077.888,5	1.236.569,8	63.933,9	4.378.392,1
Segmentschulden	-2.275.524,8	-938.064,8	-452.012,8	-3.665.602,4
Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte	168.417,3	109.163,0	2.655,7	280.235,9
Planmäßige Abschreibungen	-114.684,6	-40.508,2	-2.438,8	-157.631,6
Wertminderungsaufwendungen	-112,9	-1.822,5	0,0	-1.935,4
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwerte von assoziierten Unternehmen	0,0	10.864,2	0,0	10.864,2
Ergebnisse von assoziierten Unternehmen	0,0	-380,9	0,0	-380,9



Projekt: Zentrum für molekulare
Biowissenschaften, 8010 Graz
Architekt: ARGE ZMB Graz
Foto: Paul Ott

II. Anhang zum Konzernabschluss

1 Allgemeine Erläuterungen

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, Österreich, (im folgenden Bundesimmobiliengesellschaft oder BIG) ist die oberste Konzerngesellschaft eines vorwiegend in Österreich tätigen Immobilienkonzerns. Der Großteil der Liegenschaften wurde gemäß Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29.12.2000) von der Republik Österreich an die BIG in vier Tranchen übertragen. Gemäß § 4 Abs 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist, Raumbedarf des Bundes zu befriedigen, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereit zu stellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Die Geschäftsaktivitäten der BIG umfassen den Ankauf, die Entwicklung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften. Neben den Immobilien in Österreich besitzt die Gruppe je ein Gebäude in den USA (New York), in der Schweiz (Bern) und Deutschland (Berlin).

1.2 Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) und dessen Vorgängerorganisation, dem Board des International Accounting Standards Committee, herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), die auch die International Accounting Standards (IAS) beinhalten, sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

Der Konzernabschluss der BIG wurde erstmals in Übereinstimmung mit den IFRS erstellt. Die Übergangsbestimmungen des IFRS 1 wurden angewendet. Eine Erläuterung wie sich der Übergang von den vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen (öHGB) auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt hat, wird im Anhang (vgl. 2.3.6) dargestellt.

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der Europäischen Union zur

Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihrer Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art. 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, welche nach Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in das nationale Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards. § 245a Abs. 1 HGB idF des BGBl. I 161/2004 normiert eine Ausnahme von der Verpflichtung einen Konzernabschluss nach österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 247 ff HGB) aufstellen zu müssen, wenn die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses nach International Financial Reporting Standards im Sinne des Art. 4 Abs. 1 IAS-VO 1606/2002 besteht. Von dieser Ausnahme macht die BIG entsprechend den gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften Gebrauch.

Das Rahmenkonzept (Framework) des IASB stellt keinen Bestandteil der IFRS dar und wurde auch nicht in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen. IAS 8.11 (b) verlangt jedoch für die Interpretation und Lückenfüllung den Rückgriff auf die im Rahmenkonzept verankerten Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge. Entsprechend Punkt 2.1.5 des (rechtlich unverbindlichen) Kommentars zu bestimmten Artikeln der IAS-VO 1606/2002 der EG bildet das Rahmenkonzept jedoch „die Grundlage für die Urteilsbildung bei der Lösung von Rechnungslegungsproblemen“. Aus diesem Grund und aufgrund des ausdrücklichen Verweises auf das Rahmenkonzept in IAS 8.11 (b) gelangt dieses bei der Aufstellung des Konzernabschlusses der Gruppe uneingeschränkt zur Anwendung.

Der von der BIG aufgestellte Konzernabschluss entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards in der derzeit gültigen

Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Dies stellt keine Einschränkung der von IAS 1.14 geforderten Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS dar.

Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen:

Im laufenden Geschäftsjahr hat der Konzern IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und die damit zusammenhängende Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ angewendet. Diese sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, anzuwenden. Aus der Anwendung von IFRS 7 und der Änderung von IAS 1 ergaben sich erweiterte Angaben zu in diesem Abschluss dargestellten Finanzinstrumenten des Konzerns und der Steuerung des Kapitals.

Vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) wurden vier Interpretationen veröffentlicht und in europäisches Recht übernommen, die im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden sind.

- IFRIC 7 „Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationen“,
- IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“,
- IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ und
- IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“.

Die Anwendung dieser Interpretationen hat zu keinen Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern geführt.

Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet werden:

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung waren die folgenden Regelungen bereits veröffentlicht und in europäisches Recht übernommen, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

- IFRS 8 „Operative Segmente“: IFRS 8 regelt die Angaben zu Geschäftssegmenten des Unternehmens, die so aufzubereiten sind, wie die unternehmensinterne Berichterstattung an den Vorstand für Managemententscheidungen gestaltet ist (Management Approach). IFRS 8

tritt mit 01.01.2009 in Kraft und ersetzt IAS 14 vollständig.

- IFRIC 11 „Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2“: Der im November 2006 veröffentlichte IFRIC 11 bezieht sich darauf, wie IFRS 2 auf aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen anzuwenden ist, bei welchen Eigenkapitalinstrumente von Unternehmen innerhalb des Konzerns gewährt werden. Da im BIG-Konzern IFRS 2 derzeit keine Anwendung findet, findet IFRIC 11 ebenso keine Anwendung.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die oben genannten Regelungen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss im Jahr der erstmaligen Anwendung haben werden.

Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der Bundesimmobiliengesellschaft zugrunde. Der Konzernabschluss ist in tausend Euro (TEUR, gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.3 Konsolidierungsmethoden

Die erstmalige Einbeziehung einer neu erworbenen Beteiligung in den Konzernabschluss erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem neubewerteten Nettovermögen wird gemäß IFRS 3 als Goodwill angesetzt.

Tochterunternehmen:
Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen beherrscht wird.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses werden die Abschlüsse des Mutterunternehmens und seiner Tochterunternehmen durch Addition gleichartiger Posten der Vermögenswerte, Schulden, des Eigenkapitals, der Erträge und der Aufwendungen zusammengefasst. Alle konzerninternen Transaktionen und damit zusammenhängenden Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen:

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über maßgeblichen Einfluss verfügt. Für diese Unternehmen wird die Equity-Methode angewandt. Bei der Equity-Methode werden die Anteile am assoziierten Unternehmen zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodenergebnis.

1.4 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Bundesimmobiliengesellschaft Vermögenswerte folgender Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Beteiligung %	Konsolidierungsart ¹⁾	Nominalkapital
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100	VK	226.000.000,00
BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	364.000,00
BIG Finanzdienstleistungen mbH	Wien	EUR	100	VK	5.000.000,00
„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100	VK	36.336,42
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
Hintere Zollamtsstraße 2b Bauträger- und Verwertungsgesellschaft mbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
Engerthstraße 216 GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
Karree St. Marx GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55	EK	35.000,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Graz	EUR	45	EK	35.000,00
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
Riemergasse 7 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	41	EK	35.000,00
Asperner Flugfeld Süd Entwicklungs- und Verwertungs AG	Wien	EUR	50	EK	70.000,00
Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,00
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	Wien	EUR	51	EK	35.000,00

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung; EK = at-Equitykonsolidierung

Im Jahre 2007 wurden die Projektgesellschaften Engerthstraße 216 GmbH, Karree St. Marx GmbH, Hillerstraße-Jungstraße GmbH, die Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH sowie die Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH gegründet.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2007 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	at-Equity-konsolidierung
Stand am 1. Jänner 2007	9	6
im Berichtsjahr veräußert	-	-
im Berichtsjahr gegründet	2	3
Stand am 31. Dezember 2007	11	9

Die finanzielle Situation der at-equity einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Vermögenswerte	66.007	49.089
Schulden	32.619	19.536
Umsatzerlöse	2.813	1.583
Jahresergebnis	-1.800	-869

1.5 Währungsumrechnung

Geschäftsaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

1.6 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlageimmobilien und Sachanlagen

Anlageimmobilien beinhalten Grundstücke und Gebäude, die überwiegend fremdgenutzt werden. Immobilien, die zumindest teilweise selbst genutzt werden, werden als Sachanlagevermögen ausgewiesen, es sei denn, dass der Anteil der Eigennutzung unbedeutend ist.

Anlagen in Entwicklung betreffen Neubauten und alle Gebäude, bei denen zum 1.1.2006 eine Generalsanierung begonnen und bis zum Stichtag noch nicht abgeschlossen wurde. Generalsanierungen, die nach dem 1.1.2006 begonnen wurden, werden in den vermieteten Anlageimmobilien ausgewiesen.

Die Anlageimmobilien werden gemäß der in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Anschaffungskosten-Methode („cost model“) mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt. Kosten für Generalüberholungen werden aktiviert und auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben bzw. bei Überschreiten des Restbuchwertes vor der Generalüberholung gemeinsam mit dem Restbuchwert auf eine neu festgelegte Nutzungsdauer von 25–50 Jahren linear abgeschrieben. Der Wertansatz der übrigen Sachanlagen erfolgt nach derselben Methode. Investitionszuschüsse werden passivseitig ausgewiesen und dem Abschreibungsverlauf bzw. der Kündigungsverzichtszeitdauer des jeweiligen Mietvertrages der korrespondierenden Anlagegüter entsprechend erfolgswirksam aufgelöst. Fremdkapitalkosten werden bei der Entwicklung von Immobilien nicht auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäudewerte und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäudewerten und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutenden Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen.

Die erwarteten Nutzungsdauern wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Immobilienvermögen	25	50
Sachanlagen	10	33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	3	5
Fruchtgenussrechte	20	20

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Sofern es sich nicht um assoziierte Unternehmen im Sinne des IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ handelt, sind die finanziellen Vermögenswerte gemäß IAS 39 bilanziert und je nach Klassifizierung entweder zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zu Fair Values angesetzt.

Die Wertpapiere gehören der Klasse Available-for-Sale an. Sie werden im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Erfassung mit dem Fair Value bewertet. Sofern die Fair Values zuverlässig ermittelt werden können, werden diese angesetzt. In den Fällen, in denen keine aktiven Märkte existieren und sich die Fair Values nicht mit vertretbarem Aufwand ermitteln lassen, sind die Anschaffungskosten ausgewiesen. Zum 31.12.2007 sind alle Wertpapiere der Klasse Available-for-Sale mit dem Fair Value angesetzt. Wertschwankungen aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse Available-for-Sale werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital abgebildet. Die Übernahme der erfolgsneutral erfassten Beträge in das Periodenergebnis erfolgt erst zum Zeitpunkt des Abganges oder im Falle einer wesentlichen und nachhaltigen Wertminderung der entsprechenden finanziellen Vermögenswerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen und die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind als Loans and Receivables klassifiziert und werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bestehen an der Einbringlichkeit Zweifel, werden die Forderungen mit dem niedrigen realisierbaren Betrag angesetzt. Im Rahmen der Rechnungsabgrenzungsposten werden transitorische Abgrenzungen ausgewiesen. Unter den übrigen finanziellen Vermögenswerten werden unter anderem auch die positiven Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die als Held-for-Trading klassifiziert sind oder Hedge-Beziehungen angehören.

Von der Klasse Held-to-Maturity wird derzeit in der BIG kein Gebrauch gemacht.

Die von der BIG begebenen, fix verzinsten Anleihen, deren Zinsänderungsrisiko (Fair Value-Risiko) mit einem Zinsswap (bzw. Zins- und Währungsswap) abgesichert wird, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert in der Klasse At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value-Option) bewertet. Bei den genannten Anleihen handelt es sich um von der BIG emittierte und somit um Finanzverbindlichkeiten. Diese Anleihen werden auf Grund einer dokumentierten Finanzierungsstrategie gesteuert und ihre Wertentwicklung wird intern auf Grundlage des Fair Value von den

Personen in Schlüsselpositionen beurteilt. In die Kategorie At Fair Value through Profit and Loss werden nur solche Anleihen eingestuft, die diese Bedingungen erfüllen und deren Einstufung relevantere Informationen vermittelt.

Die übrigen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten sind in der Klasse Financial Liabilities at Amortised Cost zu fortgeführten Anschaffungskosten gegebenenfalls unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Im Rahmen der Rechnungsabgrenzungsposten werden transitorische Abgrenzungen ausgewiesen. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden unter anderem auch die negativen Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die als Held-for-Trading klassifiziert sind oder Hedge-Beziehungen angehören.

Die Fair Values der finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen in der Regel den Marktpreisen zum Bilanzstichtag, allfällige Abweichungen sind in Anhangangabe 2.2.7 und 2.2.11 dargestellt. Sofern Preise aktiver Märkte nicht unmittelbar verfügbar sind, werden sie – wenn sie nicht nur von untergeordneter Bedeutung sind – unter Anwendung anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmodelle und aktueller Marktparameter (insbesondere Zinssätze, Wechselkurse und Bonitäten der Vertragspartner) berechnet. Dazu werden die Cash Flows der Finanzinstrumente auf den Bilanzstichtag abdiskontiert.

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die BIG im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten werden Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere (Available-for-sale) ebenso wie langfristige Forderungen aus Finanzierungsleasing und sonstige langfristige Forderungen erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Es bestehen keine Eigenkapitalinstrumente, die zur Veräußerung verfügbar sind.

Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingraten aktiviert.

Wertminderung von Vermögenswerten nach IAS 36

Bei Vermögenswerten wird jeweils zum Bilanzstichtag überprüft, ob Anzeichen einer Wertbeeinträchtigung vorliegen. Bei Vorliegen solcher Anzeichen ermittelt die Bundesimmobiliengesellschaft den erzielbaren Betrag aus dem Nutzungswert oder dem höheren Nettozeitwert für den betroffenen Vermögensgegenstand. Liegt dieser Wert unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf diesen Wert.

Der Nettozeitwert entspricht dem für den betroffenen Gegenstand am Markt von unabhängigen Dritten erzielbaren Erlös abzüglich anfallender Veräußerungskosten.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr 2007 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 70.073 im Bereich der Anlageimmobilien (Vorjahr TEUR 1.935,4). Diesem Betrag steht eine Verbindlichkeit von TEUR 26.100 und eine Zuschreibung von TEUR 4.845 gegenüber, womit sich ein Wert von TEUR 39.128 für das laufende Jahr ergibt. Die Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Umsatzkostenverfahren unter den betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen erfasst (siehe Punkt 2.1.3).

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Bewertung der sonstigen Vermögenswerte erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungspreis.

Mietverträge, bei welchen eigentumverbundene Risiken und Chancen an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Die Nettoinvestition in ein Leasingverhältnis ist die Bruttoinvestition abgezinst mit dem Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zu Grunde liegt. Die Bruttoinvestition ist die Summe aus den vom Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings zu erhaltenen Mindestleasingzahlungen und einem nicht garantierten Restwert, der zu Gunsten des Leasinggebers anfällt.

Vorräte

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Der Umfang der Vorratsimmobilien in der BIG ist sehr geringfügig, daher wird er im Posten „Vorräte“ erfasst. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte betreffen vor allem noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen. Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der Bundesimmobiliengesellschaft in Auftrag gegeben werden und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und weiterverrechenbarem Wert bewertet.

Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die Bundesimmobiliengesellschaft verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („Gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese Verpflichtung wird eine Rückstellung gebildet. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals erfolgt unverändert gegenüber dem Vorjahr nach der Projected Unit Credit Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 5,0 % (Vorjahr: 4,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 5,0 % (Vorjahr: 4,5 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 und 8,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 8,0 %).

Des Weiteren hat die Bundesimmobiliengesellschaft für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet, die nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 5,0 % (Vorjahr: 4,5 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen von Pagler & Pagler berechnet

wurden. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) angenommen.

Versicherungsmathematische Gewinne bzw. Verluste werden sofort erfolgswirksam realisiert, es wird kein Korridor angewandt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter(Innen) 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betragen im Jahr 2007 TEUR 193,8 (Vorjahr: TEUR 195,1) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1.1.2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Zahlungen aus diesem beitragsorientierten Plan betragen im Jahr 2007 TEUR 202,2 (Vorjahr: TEUR 55,6).

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert.

Faktische Rückstellungen

Faktische Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die Bundesimmobiliengesellschaft eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten auf Grund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Ist eine vernünftige Schätzung des Betrages nicht möglich, unterbleibt die Bildung einer Rückstellung. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Steuern

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer („tatsächliche Steuer“) und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern alle temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzern-

bilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in absehbarer Zeit verrechnet werden können. Die Gesellschaft hat keine Verlustvorträge aktiviert, da keine Verlustvorträge bestehen.

Für die Abgrenzung werden die bei der Auflösung der Unterschiedsbeträge erwarteten künftigen Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurde der für Österreich gültige Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Derivative Finanzinstrumente – insbesondere Zinsswaps, Zins- und Währungsswaps, Währungsswaps und Devisentermingeschäfte – werden in der BIG grundsätzlich zur Risikoreduzierung, insbesondere zur Reduzierung von Zins- und Währungsrisiken, eingesetzt. Alle derivativen Finanzinstrumente sind gemäß IAS 39 zum Fair Value bilanziert. Im Fall von positiven Marktwerten werden die derivativen Finanzinstrumente unter den sonstigen Forderungen und Vermögenswerten, im Fall von negativen Marktwerten werden die derivativen Finanzinstrumente unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente werden die Interbankenkonditionen gegebenenfalls inklusive der für die BIG gültigen Kreditmarge oder Börsenkurse herangezogen; dabei werden die Geld- und Briefkurse am Bilanzstichtag verwendet. Falls keine Börsenkurse verwendet werden, wird der Fair Value mittels anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle berechnet. Die angesetzten Fair Values entsprechen jeweils dem Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert oder eine Schuld beglichen werden könnte.

Die BIG wendet die Vorschriften über die Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39.71 ff. (Hedge Accounting) zur Sicherung der Fair Values und zukünftigen Cash Flows an. Gewinne und Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten, die als qualifizierte Sicherungsinstrumente innerhalb eines Fair Value Hedges bestimmt wurden oder für die kein qualifizierter Sicherungszusammenhang hergestellt werden konnte (Klasse Held-for-Trading), sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Wertansatz der gesicherten Posten (Grundgeschäft) erfolgt bei Fair Value Hedges unabhängig von deren grundsätzlicher Bewertungsmethode ebenfalls

zum Fair Value hinsichtlich des abgesicherten Risikos. Die Ergebnisse aus derivativen Finanzinstrumenten, für die eine Cash Flow Hedge-Beziehung gebildet werden konnte, werden bis zum Realisationszeitpunkt des gesicherten Grundgeschäfts erfolgsneutral im Eigenkapital in der Cash Flow Hedge-Rücklage erfasst. Etwaige Ergebnisveränderungen aus der Ineffektivität dieser derivativen Finanzinstrumente werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Geldflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Im Vergleich zur bislang nach UGB veröffentlichten Kapitalflussrechnung ergeben sich Unterschiede insbesondere in Hinblick auf tatsächlich bezahlte Steuern, bezahlte und erhaltene Zinsen und Dividenden. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt im Wesentlichen linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Gesamtlaufzeit verteilt.

Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Diese Umsätze werden nicht als PoC-Umsätze im Sinne des IAS 11 erfasst.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen, zinsähnliche Aufwendungen sowie Ergebnisse von Sicherungsgeschäften. Zinserträge für kurzfristige Bankguthaben sind davon abgezogen. Die Zinsen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die insbesondere mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne/-verluste werden im Finanzergebnis gesondert ausgewiesen.

Die Ergebnisse aus Finanzinvestitionen (siehe Punkt 2.1.8 und 2.1.9) beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen-, Dividenden- und ähnlichen Erträge sowie Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Zuschreibung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen.

Ermessensausübung des Managements und Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen (beispielsweise hinsichtlich der Parameter der Immobilienbewertung) vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Dies betrifft insbesondere die Einschätzung der Nutzungsdauern von abschreibbaren Vermögenswerten, der Bewertungsparameter zur Ermittlung des Nutzungswertes im Rahmen von Impairment Tests, der Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe von Rückstellungen, der Einschätzung der Zinssätze und sonstige Bewertungsannahmen zur Berechnung von Personalrückstellungen. Zur Klassifizierung der Immobilien siehe unter Punkt 1.6 „Anlageimmobilien und Sachanlagen“ sowie „Vorräte“.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

2 Erläuterungen zu den Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz

2.1 Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

2.1.1 Erträge aus der Vermietung von Anlageimmobilien

	2007 TEUR	2006 TEUR
Mieterträge	620.956,3	596.853,1

2.1.2 Erträge aus Dienstleistungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Hausverwaltung (HV)	80.155,5	79.677,0
Mieterinvestitionen (MI)	30.355,6	22.607,4
Facility Services (FM)	3.217,7	2.762,0
Entwicklung und Verwertung (EV)	452,1	5.916,9
Raummanagement CAD (CAD)	7,2	8,0
	114.188,2	110.971,2

2.1.3 Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Planmäßige Abschreibung von Anlageimmobilien	161.886,1	155.166,6
Instandhaltungsaufwand	125.068,7	115.969,7
Wertminderungen	43.973,2	1.935,4
Wertaufholungen	-4.845,0	0,0
Leerstehungsaufwendungen	6.476,5	6.712,4
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	32.567,4	55.921,4
	365.126,8	335.705,4

2.1.4 Aufwendungen für Dienstleistungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Hausverwaltung (HV)	63.110,9	62.936,8
Mieterinvestitionen (MI)	24.856,5	15.833,0
Facility Services (FM)	4.813,9	3.912,4
Raummanagement CAD (CAD)	3.100,0	2.977,2
Entwicklung und Verwertung (EV)	1.372,8	902,5
	97.254,1	86.561,9

Die Wertminderungen waren notwendig, da die Fair Values, die nach Durchführung von Bewertungen im Jahr 2007 ermittelt wurden, unter den Buchwerten lagen. Die drei betragsmäßig höchsten Wertminderungen betrafen:

- Wörgl, Schulgebäude	TEUR 12.300
- Justizanstalt Wr. Neustadt	TEUR 5.427
- Zollamtsgebäude Nickelsdorf	TEUR 5.395

Der sonstige direkt zurechenbare Aufwand enthält unter anderem Forderungsausfälle und Zuweisungen zu Wertberichtigungen für Forderungen aus der Vermietung.

2.1.5 Verwaltungsaufwendungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Personalaufwand	8.855,7	7.817,3
Kommunikations- und EDV-Aufwendungen	2.367,8	2.449,3
Abschreibungen	1.076,7	1.075,9
Rechts- Prüfungs- und Beratungsaufwand	1.030,8	591,0
Werbe- und Repräsentationsaufwand	630,3	430,0
Sonstige	1.224,1	1.785,8
	15.185,4	14.149,4

2.1.6 Sonstige betriebliche Erträge

	2007 TEUR	2006 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen	341,9	264,0
weiterverrechnete Aufwendungen	148,6	202,6
Sonstige	3.235,4	121,6
	3.725,9	588,2

2.1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Aufwendungen für Anlagen	729,4	106,8
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	16,2	67,6
Sonstiges	1.237,8	363,4
	1.983,4	537,8

2.1.8 Finanzierungserträge

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zinserträge	2.593,2	2.011,0
Erträge aus Finanzanlagen	489,5	2.846,1
Fremdwährungskursgewinne	2.277,7	48.409,8
Zeitwertänderung Derivate	33.969,8	6.617,3
Sonstige Finanzierungserträge	9.408,0	24.462,5
	48.738,2	84.346,7

2.1.9 Finanzierungsaufwendungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zinsaufwendungen	152.016,3	140.696,7
Zeitwertänderung Derivate	45.636,0	48.764,9
Sonstige Finanzierungsaufwendungen	2.258,2	3.436,8
	199.910,5	192.898,4

Die Fremdwährungskursgewinne/verluste resultieren im Wesentlichen aus der stichtagsbezogenen Bewertung der begebenen Anleihen in Fremdwährung.

2.1.10 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzt sich im Geschäftsjahr 2007 bzw. 2006 wie folgt zusammen:

2007	aus Zinsen	aus der Folgebewertung		aus Abgang	Summe
	TEUR	zum Fair Value TEUR	Währungs- umrechng. TEUR	Wert- minderung TEUR	TEUR
Loans and Receivables	3.530	-	-	166	3.696
Available-for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	30	-43	-	-	4
Financial Instruments at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading)	-28.421	-11.666	-	-	-40.088
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option)	-13.903	8.469	-	-	-5.433
Financial Liabilities at Amortised Cost	-110.826	-	2.783	-	-109.201
Gesamt	-149.591	-3.240	2.783	166	-151.022

2006	aus Zinsen	aus der Folgebewertung		aus Abgang	Summe
	TEUR	zum Fair Value TEUR	Währungs- umrechng. TEUR	Wert- minderung TEUR	TEUR
Loans and Receivables	2.788	-	-	-436	3.947
Available-for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	30	-16	-	-	14
Financial Instruments at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading)	-22.897	-42.195	-	-	-65.091
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option)	-14.025	23.682	-	-	9.657
Financial Liabilities at Amortised Cost	-106.802	-	53.007	-	-53.795
Gesamt	-140.905	-18.528	53.007	-436	-105.268

Die Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzerfolg ausgewiesen. Die Zinserträge auf wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte betragen in 2007 TEUR 0 (2006: TEUR 0). Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und durch die Einschätzung der Geschäftsleitung und auf Basis von historischen Erfahrungswerten bestimmt.

2.1.11 Personalaufwand und Mitarbeiterstand

Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2007 TEUR 25.175,2 (Vorjahr TEUR 22.620,1) und gliedern sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Löhne	584,9	587,7
Gehälter	18.344,4	16.764,5
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	971,2	552,5
Lohnnebenkosten	5.015,8	4.511,9
Sonstiger Sozialaufwand	258,9	203,4
Gesamt	25.175,2	22.620,1

Die Personalstruktur der Bundesimmobilien-gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2007	2006
Angestellte	323	287
Vertragsbedienstete Bund	102	107
Arbeiter	21	22
als Personalaufwand erfasst	446	416
Bundes-/Landesbeamte	338	349
Vertragsbedienstete Land	5	5
als bezogene Leistungen erfasst	343	354
Gesamt	789	770

2.2 Konzernbilanz

2.2.1 Anlageimmobilien und Sachanlagen

Zum 31.12.2007 waren keine Sachanlagen als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet. Im Sinne des IAS 40.75 (g) ist anzugeben, dass es eine Weisung des BMWA gibt, dass bis zum Vorliegen einer Entscheidung der Schiedsins-

tanz für Naturalrestitutionen die unter einem Restitutionsantrag stehenden Immobilien nicht verkauft werden dürfen. Ferner ist die BIG Eigentümerin von Konkordatskirchen, deren Verkauf ihr gesetzlich untersagt ist. Darüber hinaus besteht keine über die mietrechtliche Instandhaltungsverpflichtung (insbesondere § 3 MRG) hinausgehende Verpflichtung im Sinne des IAS 40.75 (h).

Anschaffungskosten	Anlageimmobilien		Sachanlagen		Summe
	vermietet	in Entwicklung	Gebäude	Betriebs- u Geschäfts- ausstattung	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	3.770.052	968.009	2.813	11.200	4.752.074
Zugänge aus Immobilienerwerben	99.459	156.933	3.599	2.717	262.708
Zugänge aus Unternehmenserwerben	17.366	0	0	8	17.374
Abgänge	-26.632	-4.746	0	-966	-32.343
Sonstige Umgliederungen	251.149	-251.821	672	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	4.111.395	868.376	7.083	12.959	4.999.813
Stand am 1. Jänner 2007	4.111.395	868.376	7.083	12.959	4.999.813
Zugänge aus Immobilienerwerben	72.862	117.680	436	1.044	192.022
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	0	0	0
Abgänge	-23.051	-501	0	-1.561	-25.113
Sonstige Umgliederungen	399.128	-414.382	15.254	0	0
Stand am 31. Dezember 2007	4.560.334	571.173	22.773	12.442	5.166.722
Kumulierte Abschreibungen	Anlageimmobilien		Sachanlagen		Summe
	vermietet	in Entwicklung	Gebäude	Betriebs- u Geschäfts- ausstattung	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	-531.921	-114.261	-512	-8.267	-654.962
Abgänge	1.326	3.586	0	896	5.807
Abschreibungen	-133.424	-21.376	-107	-1.411	-156.318
Wertminderungen	-1.664	-272	0	0	-1.935
Umgliederung zu „held for sale“	0	0	0	0	0
Sonstige Umgliederungen	-9.168	9.168	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	-674.852	-123.155	-619	-8.783	-807.409
Stand am 1. Jänner 2007	-674.852	-123.155	-619	-8.783	-807.409
Abgänge	10.330	19	0	1.544	11.893
Abschreibungen	-148.008	-39.297	-729	-1.385	-189.419
Wertminderungen	-43.973	0	0	0	-43.973
Zuschreibungen	4.845	0	0	0	4.845
Sonstige Umgliederungen	-47.722	50.109	-2.387	0	0
Stand am 31. Dezember 2007	-899.379	-112.323	-3.736	-8.625	-1.024.062
Buchwert Stand am 1. Jänner 2006	3.238.131	853.748	2.301	2.932	4.097.112
Buchwert Stand am 31. Dezember 2006	3.436.543	745.221	6.464	4.176	4.192.404
Buchwert Stand am 31. Dezember 2007	3.660.955	458.850	19.038	3.817	4.142.660

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien (vermietet und in Entwicklung befindlich) hat sich wie folgt entwickelt:

Anlageimmobilien	vermietet TEUR	in Entwicklung TEUR	Summe TEUR
Stand am 31. Dezember 2006	8.247.953	745.220	8.993.173
Stand am 31. Dezember 2007	8.152.265	458.850	8.611.115

Der Wert der vermieteten Anlageimmobilien wurde auf Basis von Einzelbewertungen einer repräsentativen Stichprobe des Portfolios festgestellt. Die Einzelbewertungen dieser Stichprobe erfolgten durch unabhängige Sachverständige unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage. Die Ergebnisse der Stichproben wurden für homogene und trennscharfe Cluster hochgerechnet. In einem Stufenplan wird das gesamte Portfolio rollierend bewertet. Die Einzelbewertungen erfolgten dabei im Wesentlichen auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Auf Grund der Hochrechnung auf Basis der erwähnten Cluster ergeben sich Unsicherheiten bei der Bestimmung des Zeitwertes für die vermieteten Anlageimmobilien. Die Bandbreite wird mit einer Schwankungsbreite von zwischen 5 und 10 Prozent geschätzt.

In Entwicklung befindliche Anlageimmobilien wurden in die obige Tabelle zu Buchwerten einbezogen, da sie bei der Zeitwertberechnung nicht inkludiert wurden.

Bei der Weiterveräußerung von Anlageimmobilien ergibt sich eine zwingende, vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) * 0,8$$

- N = Nachbesserung
- W = Weiterveräußerungswert
- V = Verwertungskosten
- A = Anschaffungswert
- NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
- I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem Fair Value und den tatsächlich möglichen Erlösen für das Unternehmen.

2.2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Anschaffungskosten	Firmenwerte	Fruchtgenussrechte	Software	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	0	13.637	6.331	19.968
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0	0	0	0
Sonstige Zugänge	0	0	154	154
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	13.637	6.485	20.122
Stand am 1. Jänner 2007	0	13.637	6.485	20.122
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0	0	0	0
Sonstige Zugänge	0	0	364	364
Abgänge	0	0	-2.488	-2.488
Stand am 31. Dezember 2007	0	13.637	4.361	17.998

Kumulierte Abschreibungen	Firmenwerte	Fruchtgenussrechte	Software	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	0	-6.137	-4.574	-10.711
Planmäßige Abschreibungen	0	-681	-632	-1.314
Wertminderungen	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	-6.818	-5.206	-12.025
Stand am 1. Jänner 2007	0	-6.818	-5.206	-12.024
Planmäßige Abschreibungen	0	-682	-634	-1.316
Wertminderungen	0	0	0	0
Abgänge	0	0	2.488	2.488
Stand am 31. Dezember 2007	0	-7.500	-3.352	-10.852
Buchwert Stand am 1. Jänner 2006	0	7.500	1.757	9.257
Buchwert Stand am 31. Dezember 2006	0	6.818	1.279	8.098
Buchwert Stand am 31. Dezember 2007	0	6.137	1.010	7.146

2.2.3 Finanzvermögen (Sonstige finanzielle Vermögenswerte)

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Wertpapiere available-for-sale	802,3	845,1
Derivate	1.442,6	6.083,9
Ausleihungen	2.937,5	3.011,8
Forderungen aus Finanzierungsleasing	12.163,6	12.418,5
Langfristige Forderungen	21.691,4	15.486,7
	39.037,4	37.846,1

Die Wertpapiere der Kategorie available-for-sale bestehen aus Investmentfonds (13.418 Stück). Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko für diese Wertpapiere.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an assoziierte Unternehmen. Der beizulegende Zeitwert entspricht den unter Anwendung eines aktuellen Marktzinssatzes abgezinsten künftigen Rückzahlungen.

Die Derivate betreffen im Wesentlichen Sicherungsgeschäfte für emittierte Anleihen.

2.2.4 Vorräte

Vorräte betreffen vor allem noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen. Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der Bundesimmobiliengesellschaft in Auftrag gegeben werden und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und weiterverrechenbarem Wert bewertet.

2.2.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Ford. aus Finanzierungsleasing (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	1.539,0	1.528,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.356,4	55.687,3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	16.488,8	13.918,6
Rechnungsabgrenzungsposten	92,0	110,4
Summe	64.476,2	71.244,2

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen TEUR 1.120 (Vorjahr: TEUR 1.115) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Der Buchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

36

Die Buchwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der Ausleihungen und der sonstigen Forderungen setzen sich per 31.12.2007 bzw. 31.12.2006 wie folgt zusammen:

	Buchwert 31.12.2007 TEUR	Davon: Zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig TEUR	Davon: Zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
			Weniger als 60 Tage TEUR	Zwischen 60 und 180 Tagen TEUR	Zwischen 180 und 360 Tagen TEUR	Mehr als 360 Tage TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.356	16.654	12.208	9.859	0	7.635
Ausleihungen	2.960	2.960	0	0	0	0
Sonstige Forderungen	13.528	13.528	0	0	0	0
Summe	62.844	33.142	12.208	9.859	0	7.635

	Buchwert 31.12.2006 TEUR	Davon: Zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig TEUR	Davon: Zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
			Weniger als 60 Tage TEUR	Zwischen 60 und 180 Tagen TEUR	Zwischen 180 und 360 Tagen TEUR	Mehr als 360 Tage TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.687	23.310	0	5.110	16.600	10.668
Ausleihungen	2.848	2.848	0	0	0	0
Sonstige Forderungen	11.070	11.070	0	0	0	0
Summe	69.605	37.228	0	5.110	16.600	10.668

2.2.6 Liquide Mittel

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	74.684,9	3.865,9
Kassenbestand	3,0	4,9
Summe	74.687,9	3.870,8

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstigen Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die angegebenen Werte der überfälligen Lieferungen und Leistungen sind derzeit noch mit Ungenauigkeit behaftet, da eine vollständige Auszifferung der Forderungen mit den eingegangenen Zahlungen derzeit mangels Zahlungsanweisungen der Mieter nur eingeschränkt möglich ist.

Wertminderungen werden dann erfolgswirksam erfasst, wenn objektive Hinweise im Sinne von IAS 39 auf eine Wertminderung vorliegen. Im konkreten Fall waren dies hauptsächlich Einwendungen der Mieter gegen bestimmte Vorschriften von Mietzinsen oder Betriebskosten.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2007 bzw. 2006 wie folgt entwickelt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Stand 01.01.	9.113,1	9.966,0
Zuführungen	3.687,3	3.532,0
Verbrauch	-1.239,3	-417,0
Auflösungen	-3.521,4	-3.968,0
Stand 31.12.	8.039,8	9.113,0

Die Pauschalwertberichtigung beträgt – unverändert zum Vorjahr – TEUR 1.300. Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen in 2007 TEUR 1.595 (2006: TEUR 647).

37

2.2.7 Buchwerte, Fair Values und Wertansätze nach Bewertungskategorien

Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Vermögenswerte (aktivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31.12.2007 bzw. 31.12.2006 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 bzw. IAS 17 zusammen:

	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR				
Liquide Mittel (Kassa, Banken)	Nicht anwendbar	74.688	3.871	74.688	3.871	x	-	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	46.356	55.687	46.356	55.687	x	-	-	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	Nicht anwendbar	13.703	13.946	13.703	13.946	-	-	-	-
Sonstige Finanzforderungen	Loans and Receivables	23.862	19.978	23.862	19.978	x	-	-	-
Wertpapiere Available-for-Sale (Fondsanteile)	Available-for-Sale	802	845	802	845	-	-	x	-
Derivate mit positivem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading)	1.441	6.042	1.441	6.042	-	-	-	x
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Nicht anwendbar	2	42	2	42	-	-	x	-
Summe		160.854	100.411	160.854	100.411				

38

Die liquiden Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Bilanzstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von sonstigen langfristigen Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten entsprechen, sofern wesentlich, den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Marktparameter.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte repräsentieren das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

2.2.8 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

IAS 39-Rücklagen sind für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere und Cash Flow Hedges vorgesehen. Diese Rücklagen werden bereits abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Für das Geschäftsjahr 2007 hat die Geschäftsführung keine Dividende vorgeschlagen.

39

2.2.9 Personalrückstellungen

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft den Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an Mitarbeiter in Höhe von TEUR 3.564,7 (Vorjahr: TEUR 3.110,3) für Pensionszahlungen in Höhe von TEUR 1.950,3 (Vorjahr: TEUR 2.106,5) sowie für Jubiläumsgeldzahlungen in Höhe von TEUR 2.744,4 (Vorjahr: TEUR 2.743,8). Noch nicht konsumierte Urlaube in Höhe von TEUR 2.463,3 (Vorjahr TEUR 2.275,8) sind unter den abgegrenzten Schulden ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1. Jänner	3.110,3	2.978,2
Zinsaufwand	137,1	131,6
Dienstzeitaufwand	274,1	294,2
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	228,4	-140,1
Abfertigungszahlungen	-185,1	-153,6
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31. Dezember	3.564,7	3.110,3

Rückstellungen für Pensionen

Der Barwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 1. Jänner	2.106,5	2.153,1
Zinsaufwand	92,0	94,2
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-132,2	-62,8
Pensionszahlungen	-116,0	-78,0
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31. Dezember	1.950,3	2.106,5

Rückstellungen für Jubiläumsgeld

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 1. Jänner	2.743,8	2.677,4
Zinsaufwand	114,0	112,7
Dienstzeitaufwand	113,9	142,5
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-29,3	-23,4
Jubiläumsgeldzahlungen	-198,0	-165,4
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31. Dezember	2.744,4	2.743,8

Die Beträge des Zinsaufwands sind im Finanzaufwand inkludiert, der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne sind im Personalaufwand und somit im Verwaltungsaufwand enthalten.

2.2.10 Rückstellungen für tatsächliche Ertragssteuern und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern entwickelte sich wie folgt:

	TEUR
Stand am 1. Jänner 2006	15.116
Verbrauch	-15.116
Auflösung	0
Neubildung	0
Stand am 31. Dezember 2006	0
Stand am 1. Jänner 2007	0
Verbrauch	0
Auflösung	0
Neubildung	0
Stand am 31. Dezember 2007	0

Zum 31.12.2007 ist in der Bilanz weiters eine Rückstellung für Instandhaltungsarbeiten aus dem Titel Denkmalschutz Freudenau in der Höhe von EUR 5 Mio ausgewiesen.

2.2.11 Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Schulden (passivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31.12.2007 bzw. 31.12.2006 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 zusammen:

	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR				
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	2.248.730	2.136.230	2.233.028	2.169.732	x	-	-	-
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value-Option)	345.509	353.978	345.509	353.978	-	-	-	x
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	591.171	710.987	615.562	719.831	x	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	0	16	0	16	x	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	119.117	124.982	119.117	124.982	x	-	-	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	54.028	54.805	54.028	54.805	x	-	-	-
Derivate mit negativem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading)	88.383	81.318	88.383	81.318	-	-	-	x
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung (CF Hedge)	nicht anwendbar	0	0	0	0	-	-	x	-
Summe		3.446.938	3.462.317	3.455.626	3.504.663				

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar. Die beizulegenden Zeitwerte der Anleihen entsprechen, sofern börsennotiert, den Nominalwerten multipliziert mit den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag. Die beizulegenden Zeitwerte von nicht börsennotierten Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten werden, sofern wesentlich, als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter ermittelt. Während des Geschäftsjahres 2007 gab es keine Änderung des Kreditrisikos.

Anleihen:

Im Juli 2007 ist eine CHF-Anleihe mit einem Nominale von CHF 600.000.000 abgelaufen.

Insgesamt hat die BIG im Jahr 2007 auf Inhaber lautende öffentliche Anleihen und Private Placements im Gesamtnominale von JPY 7.000.000.000 und CHF 775.000.000 begeben. Die Anzahl der ausgegebenen und im Umlauf befindlichen Anleihen hat sich damit von 16 auf 20 erhöht. Diese Emissionen ergaben einen Nettomittelzufluss (nach Abzug der Emissionskosten in der Höhe von TEUR 4.565,9) von insgesamt TEUR 511.308,1.

31.12.2007	Laufzeit			
	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
Anleihen	423.037,4	453.150,9	1.718.050,7	2.594.239,0
Bankverbindlichkeiten	68.978,4	201.774,0	320.418,4	591.170,8
	492.015,8	654.924,9	2.038.469,1	3.185.409,8

31.12.2006	Laufzeit			
	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
Anleihen	372.879,2	483.292,7	1.634.036,6	2.490.208,5
Bankverbindlichkeiten	81.004,6	285.353,0	344.681,9	711.039,5
	453.883,8	768.645,7	1.978.718,5	3.201.248,0

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten weder Stückzinsen noch Geldbeschaffungskosten.

2007

Art der Finanzierung und Währung	Zinsen var/fix	Nominale in Original-Währung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Original-Währung in Tsd.	Restlaufzeit				
				< 6 Monate	6–12 Monate	1–2 Jahre	2–5 Jahre	>5 Jahre
3,500 % CHF-Anleihe 2001–2008	fix	700.000	703.727		700.000			
3,000 % CHF-Privatpl. 2002–2015	fix	40.000	39.542					40.000
4,625 % EUR-Anleihe 2002–2012	fix	400.000	401.200				400.000	
4,375 % EUR-Anleihe 2003–2013	fix	750.000	742.725					750.000
3,150 % CHF-Privatpl. 2002–2014	fix	50.000	50.106					50.000
1,425 % JPY-Privatpl. 2004–2017	fix	5.000.000	4.899.331					5.000.000
1,900 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.086.373					3.000.000
1,759 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.035.087					3.000.000
2,500 % CHF-Anleihe 2005–2015	fix	150.000	144.420					150.000
2,125 % CHF-Anleihe 2005–2018	fix	120.000	107.640					120.000
2,050 % CHF-Privatpl. 2005–2011	fix	80.000	78.066				80.000	
1,560 % JPY-Privatpl. 2005–2017	fix	5.000.000	4.985.280					5.000.000
1,775 % JPY-Privatpl. 2005–2020	fix	5.000.000	4.930.602					5.000.000
1,89 % JPY-Anleihe 2006–2021	fix	6.000.000	5.979.229					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006–2031	fix	150.000	140.252					150.000
2,065 % JPY-Privatpl. 2007–2022	fix	7.000.000	7.071.043					7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007–2033	fix	50.000	46.066					50.000
3,125 % CHF-Anleihe 2007–2014	fix	350.000	350.516					350.000
3,250 % CHF-Anleihe 2007–2019	fix	375.000	372.533					375.000
EUR – European Investment Bank	var	71.795	71.795	2.564	2.564	5.128	15.385	46.154
EUR – European Investment Bank	var	112.500	112.500	3.750	3.750	7.500	22.500	75.000
EUR – European Investment Bank	var	65.000	65.000				13.000	52.000
EUR – RZB	fix	131.250	131.250	17.500	17.500	35.000	61.250	
EUR – RLB NÖ-Wien	var	23.619	23.619	3.634	3.634	7.267	9.084	
EUR – RLB NÖ-Wien	fix	19.584	19.584	730	745	1.566	5.281	11.262
EUR – BA/CA	var	80.454	80.454	3.648	3.648	7.295	5.472	60.391
EUR – ERSTE Bank	var	21.348	21.348	908	908	1.817	5.450	12.264

44

Die Ermittlung der Zeitwerte der Anleihen in EUR, JPY und CHF erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes. Die Zeitwerte für die übrigen Finanzierungen entsprechen auf Grund der variablen Verzinsung oder der kurzen Laufzeit im Wesentlichen den Buchwerten.

Vor allem zur Absicherung des Wechselkursrisikos werden derivative Sicherungsgeschäfte abgeschlossen. Diese derivativen Finanzinstrumente sind mit ihren positiven Werten im Finanzvermögen ausgewiesen, negative Marktwerte werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

2006

Art der Finanzierung und Währung	Zinsen var/fix	Nominale in Original-Währung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Original-Währung in Tsd.	Restlaufzeit				
				< 6 Monate	6–12 Monate	1–2 Jahre	2–5 Jahre	>5 Jahre
3,500 % CHF-Anleihe 2001–2008	fix	700.000	711.550					700.000
3,000 % CHF-Anleihe 2002–2007	fix	600.000	602.760		600.000			
3,000 % CHF-Privatpl. 2002–2015	fix	40.000	40.956					40.000
4,625 % EUR-Anleihe 2002–2012	fix	400.000	409.908					400.000
4,375 % EUR-Anleihe 2003–2013	fix	750.000	759.990					750.000
3,150 % CHF-Privatpl. 2002–2014	fix	50.000	51.690					50.000
1,425 % JPY-Privatpl. 2004–2017	fix	5.000.000	4.823.000					5.000.000
1,900 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	2.994.000					3.000.000
1,759 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.027.200					3.000.000
2,500 % CHF-Anleihe 2005–2015	fix	150.000	148.685					150.000
2,125 % CHF-Anleihe 2005–2018	fix	120.000	113.288					120.000
2,050 % CHF-Privatpl. 2005–2011	fix	80.000	78.552					80.000
1,560 % JPY-Privatpl. 2005–2017	fix	5.000.000	4.872.106					5.000.000
1,775 % JPY-Privatpl. 2005–2020	fix	5.000.000	4.856.276					5.000.000
1,89 % JPY-Anleihe 2006–2021	fix	6.000.000	5.898.908					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006–2031	fix	150.000	159.725					150.000
EUR – European Investment Bank	var	76.923	76.923	2.564	2.564	5.128	15.385	51.282
EUR – European Investment Bank	var	120.000	120.000	3.750	3.750	7.500	22.500	82.500
EUR – European Investment Bank	var	65.000	65.000				8.667	56.333
EUR – BAWAG	var	50.000	50.000	50.000				
EUR – RZB	fix	166.250	166.250	17.500	17.500	35.000	96.250	0
EUR – RLB NÖ-Wien	var	30.886	30.886	3.634	3.634	7.267	16.351	0
EUR – RLB NÖ-Wien	fix	20.979	20.979	692	703	1.475	4.985	13.124
EUR – BA/CA	var	87.749	87.749	3.648	3.648	7.295	12.767	60.391
EUR – ERSTE Bank	var	23.164	23.164	908	908	1.817	5.450	14.080

45

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem Fair Value setzen sich per 31.12.2007 bzw. 31.12.2006 wie folgt zusammen:

	Buchwert	Cash Flows 2008			Cash Flows 2009 bis 2011			Cash Flows ab 2012		
	31.12.2007 TEUR	Zinsen fix TEUR	Zinsen variabel TEUR	Tilgung TEUR	Zinsen fix TEUR	Zinsen variabel TEUR	Tilgung TEUR	Zinsen fix TEUR	Zinsen variabel TEUR	Tilgung TEUR
Originäre finanzielle Schulden										
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.248.730	74.944	-	423.037	195.215	-	48.347	379.410	-	1.777.345
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	345.509	13.903	-	0	41.708	-	0	26.664	-	348.505
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	591.171	8.151	21.535	69.470	11.223	54.420	201.774	2.939	96.739	319.927
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.117	-	-	116.939	-	-	2.178	-	-	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	54.028	-	-	54.028	-	-	-	-	-	-
Summe	3.358.555	96.998	21.535	663.474	248.146	54.420	252.299	409.013	96.739	2.445.777
Derivative finanzielle Schulden										
Cross Currency Swaps (ohne Hedge-Beziehung)	66.368	15.067	-	27.237	44.133	-	485	74.491	-	-109.067
Cross Currency Interest Rate Swaps (ohne Hedge-Beziehung) = fix variabel	10.734	-	1.860	-	-	4.240	-	-	8.287	-4.805
Zinsswaps/Interest Rate Swaps (ohne Hedge-Beziehung)	4.695	-	1.450	0	-	-3.337	-	-	-232	-
Zinsswaps/Interest Rate Swaps (mit Cash Flow Hedge-Beziehung)	0	-	0	-	-	0	-	-	-	-
Devisentermingeschäfte (ohne Hedge-Beziehung)	6.586	-	-	6.586	-	-	-	-	-	-
Summe	88.383	15.067	3.310	33.823	44.133	903	485	74.491	8.055	-113.872

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Laufzeitband zugeordnet. Bei Kontokorrentfinanzierungen wurde die Zinsberechnung unter der Annahme einer durchschnittlichen Laufzeit von einem halben Jahr als Berechnungsgrundlage vorgenommen. Bei den derivativen finanziellen Schulden betreffen die Tilgungen „fiktive“ Cashflows.

2.2.12 Steuern vom Einkommen

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	37.290,3	36.627,4
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	12.892,1	-63,1
Veränderung der latenten Steuern	-15.073,2	3.520,0
	35.109,3	40.084,3

	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	39.470,4	28.518,8	-2.189,7	-2.239,9	37.280,7	26.278,9
Finanzvermögen	528,2	1.187,6	0,0	0,0	528,2	1.187,6
Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	325,0	325,0	-3.786,3	-5.007,6	-3.461,3	-4.682,6
Investitionszuschüsse	383,1	247,6	0,0	0,0	383,1	247,6
Personalrückstellungen	869,5	831,6	0,0	0,0	869,5	831,6
sonstige Rückstellungen	250,0	0,0	0,0	0,0	250,0	0,0
langfristige Verbindlichkeiten	22.095,8	20.329,6	-25.083,3	-26.419,5	-2.987,5	-6.089,9
kurzfristige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktive / passive latente Steuer (brutto)	63.922,0	51.440,2	-31.059,3	-33.667,0	32.862,7	17.773,2
Aufrechnung	-31.059,3	-33.667,0	31.059,3	33.667,0	0,0	0,0
Aktive / passive latente Steuer (netto)	32.862,8	17.773,1	0,0	0,0	32.862,8	17.773,1

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Steuerabgrenzung aktiv	63.922,0	51.440,1
Steuerabgrenzung passiv	-31.059,3	-33.667,0
Latente Steuern (netto)	32.862,9	17.773,1

Auf Grund der derzeit geltenden steuerlichen Bestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass die aus einbehaltenem Gewinn resultierenden Unterschiedsbeträge zwischen dem steuerlichen Beteiligungsansatz und dem anteiligen Eigenkapital der im Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Wesentlichen steuerfrei bleiben. Daher wurde dafür keine Steuerabgrenzung vorgenommen. Solche Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind nach den derzeit geltenden steuerlichen Regelungen bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen von der Körperschaftsteuer befreit.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Ergebnis vor Steuern	114.500,0	159.780,3
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-28.625,0	-39.945,1
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-477,2	-17,9
Steuerliche Begünstigungen	6,5	5,1
Steueraufwand Vorjahre	-12.832,4	17,9
Veränderung latente Steuern Vorjahre	6.873,9	0,0
Konsolidierungseffekte	0,0	-100,4
Sonstige	-55,1	-43,9
Effektive Steuerbelastung	-35.109,4	-40.084,3

	2007 TEUR	2006 TEUR
Latente Steuern am 1. Jänner (netto)	17.773,1	21.468,4
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	16,5	-175,3
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	15.073,2	-3.520,0
Latente Steuern am 31. Dezember (netto)	32.862,8	17.773,1

Direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen latenter Steuern:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	6,5	9,1
Marktbewertung von Cash Flow-Hedges	10,0	-184,4
	16,5	-175,3

2.2.13 Sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die sonstigen Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007				2006			
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	länger als 5 Jahre	31.12.2007 Summe	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	länger als 5 Jahre	31.12.2006 Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	2.178,1	0,0	2.178,1	0,0	1.518,2	0,0	1.518,2
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	13.374,2	52.282,0	65.656,2	0,0	79.089,8	30.197,0	109.286,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	10.532,0	0,0	10.532,0	0,0	11.876,9	0,0	11.876,9
Summe sonstige Verblk und RAP	0,0	26.084,3	52.282,0	76.188,2	0,0	92.484,9	30.197,0	121.163,7
Investitionszuschüsse	0,0	8.003,4	50.605,6	58.609,0	0,0	4.462,5	37.836,2	42.298,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.859,0	0,0	0,0	83.859,0	96.188,4	0,0	0,0	96.188,4
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	33.080,0	0,0	0,0	33.080,0	27.275,1	0,0	0,0	27.275,1
Summe Verbindlichkeiten L+L	116.939,0	0,0	0,0	116.939,0	123.463,5	0,0	0,0	123.463,5
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	16,3	0,0	0,0	16,3
Sonstige Verbindlichkeiten	152.943,2	0,0	0,0	152.943,2	161.817,9	0,0	0,0	161.817,9
Investitionszuschüsse	2.000,8	0,0	0,0	2.000,8	1.115,6	0,0	0,0	1.115,6
Summe sonstige Verblk und Investitionszuschüsse	154.944,0	0,0	0,0	154.944,0	162.949,8	0,0	0,0	162.949,8

2.3 Sonstige Angaben

2.3.1 Leasing

2.3.1.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing stammen aus zwei Verträgen betreffend die Vermietung von zwei Schulgebäuden (Wien und Linz), die mit der Republik Österreich abgeschlossen wurden und gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind.

	2007 TEUR	2006 TEUR
Bruttoinvestition am Bilanzstichtag	29.822,7	31.189,2
noch nicht realisierter Finanzertrag	-16.120,1	-17.242,7
Nettoinvestition am Bilanzstichtag	13.702,6	13.946,5
Kurzfristiger Anteil	1.539,2	1.528,0
nicht garantierte Restwerte	0	0
kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen	0	0
	0	0

	2007			2006		
	ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
bis zu 1 Jahr	1.610,6	71,4	1.539,2	1.598,0	70,0	1.528,0
1–5 Jahre	6.442,4	1.613,6	4.828,8	6.392,1	1.585,1	4.807,0
länger als 5 Jahre	21.769,7	14.435,1	7.334,6	23.199,0	15.587,6	7.611,5
Summe	29.822,7	16.120,1	13.702,6	31.189,2	17.242,7	13.946,5

2.3.1.2 Operating Leasing als Leasinggeber

Die Bundesimmobiliengesellschaft vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating Leasingverträgen.

Der Großteil der BIG Liegenschaften wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141 / 2000 vom 29.12.2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu markt-konformen Bedingungen und, wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist, Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereit zu stellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000 / 2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden kann. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Bund) auf die Ausübung des Kündigungsrechtes in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die BIG hat unbeschadet das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenussvertrag. Weiters bestehen Mietverträge auf Grundlage von Fruchtgenussvertrag.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den neunziger Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Die künftigen ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating Leasingverhältnissen gestalten sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
bis zu 1 Jahr	621.940,2	595.392,8
1–5 Jahre	1.293.271,9	1.205.269,6
länger als 5 Jahre	1.114.095,8	970.770,5

Bei den zu erhaltenden Mindestleasingzahlungen für bis zu einem Jahr sind TEUR 301.747,6 Mieteinnahmen aus dem Generalmietvertrag enthalten. Der Generalmietvertrag ist generell unbefristet mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr abgeschlossen. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre Kündigungen erfolgen.

2.3.1.3 Operating Leasing als Leasingnehmer

Die Bundesimmobiliengesellschaft mietet zudem noch Büroräumlichkeiten im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen. Diese Operating Leasingverhältnisse betreffen insbesondere Büro- und Archivflächen im Verwaltungsgebäude in der Anzengrubergergasse 6–8 in 8010 Graz, das Gebäude in der Neulinggasse 29 in 1030 Wien sowie Flächen im Gebäude in der Landstraßer Hauptstraße 68–70.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
bis zu 1 Jahr	435	371
1–5 Jahre	1.705	1.310
länger als 5 Jahre *)	*)	*)

*) Die Verträge länger als fünf Jahre betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 435.

2.3.2 Finanzinstrumente

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken, die sich aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit des Konzerns ergeben, ausgesetzt. Die für die BIG bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen, Zinssätzen sowie der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Kunden und Geschäftspartner des Konzerns. Es ist die Unternehmenspolitik des Konzerns, die Begrenzung dieser Risiken durch ein systematisches Risikomanagement aktiv zu betreiben.

In den Jahren 2006 und 2007 hat es keine Veränderung des eigenen Bonitätsrisikos (Aaa) gegeben.

Der Unterschied zwischen Buchwert (EUR 346 Mio) und Rückzahlungsbetrag (EUR 360 Mio) beträgt EUR 14 Mio für jene finanziellen Verbindlichkeiten, für welche die Zeitwertoption ausgeübt wurde. Der Unterschied zwischen Buchwert (EUR 2.840 Mio) und Rückzahlungsbetrag (EUR 2.933 Mio) beträgt EUR 98 Mio für jene finanzielle Verbindlichkeiten, die mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente.

Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Ausleihungen und Mietforderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Anleihen und Bankkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden (Verwendung von Systemen wie Bloomberg oder Reuters) ermittelt. Es wurden jeweils die aktuellen Zinsstrukturkurven verwendet. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Unter der Voraussetzung eines dokumentierten Sicherungszusammenhangs werden Finanzschulden mit dem Zeitwert bewertet.

2.3.2.1 Derivate und Hedging

Die derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzten sich wie folgt zusammen:

	Währung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert		Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert	
			positiv 31.12.2007 TEUR	negativ 31.12.2007 TEUR		positiv 31.12.2006 TEUR	negativ 31.12.2006 TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	1.775.000	0	-57.001	1.320.000	0	-54.281
	TJPY	26.000.000	1.441	-9.366	19.000.000	0	-15.789
Cross Currency Interest Rate Swaps	TJPY	8.000.000	0	-10.734	8.000.000	0	-7.427
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	392.263	2	-4.695	405.016	5.505	-4.808
Devisentermingeschäft	TCHF	258.800	0	-6.586	180.000	0	-4.734
Strukturierte Geschäfte	TCHF	0	0	0	100.000		-2.119

Zur Sicherung des Cash Flow-Risikos einer variabel verzinsten finanziellen Schuld hat die BIG in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 einen Zinsswap („zahle fix – empfangen variabel“) in EUR im Rahmen eines Cash Flow Hedge eingesetzt. Als Grundgeschäft ist eine variabel verzinsten EUR-Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut designiert worden. Die Zahlungsstromänderungen des Grundgeschäftes, die sich aus den Veränderungen der EURIBOR-Swap-Rate ergeben, werden durch die Zahlungsstromänderungen des Zinsswaps ausgeglichen. Mit der Sicherungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, einen Teil der variabel verzinsten finanziellen Schulden in fix verzinsten finanzielle Schulden umzuwandeln und damit deren Zahlungsstrom zu sichern. Bonitätsrisiken sind dabei nicht Teil der Sicherung.

Die Wertänderung dieses Zinsswaps wurde abzüglich latenter Steuer zur Gänze erfolgsneutral in die Cash Flow Hedge-Rücklage gebucht, weil die Sicherungsbeziehung im Geschäftsjahr hoch effektiv war und davon ausgegangen werden kann, dass sie weiterhin hoch effektiv bleiben wird. In der GuV wurden die tatsächlich geflossenen Zahlungsbeträge und die Zinsabgrenzung aus dem Zinsswap erfasst.

2.3.2.2 Finanzrisiko- und Kapitalmanagement

1. Grundsätze

Das vorrangige Ziel des Finanzrisiko- und Kapitalmanagements der BIG ist die Begrenzung finanzieller Risiken für den Bestand (Liquiditätsrisiko) und die Ertragskraft (Zins- und Währungsrisiko) des Konzerns.

Unter dem Aspekt der Risikobegrenzung sind alle finanziellen Maßnahmen durch Realisierung konzerninterner Synergiepotentiale ergebnismäßig zu optimieren.

Finanzielle Transaktionen orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolges. Synthetische Risikopositionen dürfen nicht eingegangen werden. Finanzielle Ressourcen werden nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Bei allen finanziellen Maßnahmen ist die Sicherung des Handlungsspielraums für das Grundgeschäft des Konzerns der wichtigste Entscheidungsfaktor.

Das Interesse des Gesamtkonzerns hat Vorrang vor den Einzelinteressen der Gesellschaften.

Der BIG-Konzern arbeitet im Wesentlichen nach folgenden Grundsätzen, die auch in einer von der Geschäftsführung genehmigten Vorlage approbiert wurden:

- Sicherstellung der Unabhängigkeit (Instrumente, Banken)
- Klare Aufgabenverteilung und Verantwortung
- Zentrale Steuerung des Treasury auf Konzern-ebene
- Revisionssicherheit und Effizienz
- Transparente Finanzinformation und Erfolgsbeurteilung
- Limitierung von Risiken und Finanzinstrumenten

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die zuvor von der Konzernleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die mit eigenen Mitteln abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können. Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich als Sicherungsinstrumente eingesetzt, sie orientieren sich am Grundgeschäft und werden nicht zu spekulativen Zwecken genutzt. Die Klassifizierung als „held for trading“ entspricht der Bewertung nach IAS 39, materiell werden diese jedoch ausschließlich zur Sicherung des Grundgeschäfts angewandt.

2. Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen (vgl. Anhangangabe 2.3.2.4). Die Zahlungsströme aus Emissionen in Fremdwährung werden zum größten Teil durch Cross Currency Swaps, Cross Currency Interest Rate Swaps oder Termingeschäfte gesichert.

3. Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen bestehen vor allem aus der langfristigen Fremdfinanzierung. Die fix verzinslichen Anleihen und diesbezüglich abgeschlossene Swapgeschäfte unterliegen in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Wertänderungsrisiko, dass durch die BIG auf Grundlage der beschriebenen Richtlinien und Grundsätze gesteuert wird. Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten und die Angabe der Fälligkeiten ist in der Anhangsangabe 2.2.11 enthalten. Die Zinsänderungsrisiken betreffen hauptsächlich die Zinsveränderungen im Euro.

4. Liquiditätsrisiko

Zur Erhebung des Finanzbedarfs gibt es eine vierteljährliche, rollierende Liquiditätsplanung, die auf Konzernebene erfolgt.

Zu Jahresbeginn wird für das aktuelle Jahr die Finanzierungsstrategie des Konzerns festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf der BIG, und andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen.

Der BIG-Konzern verfügt über ein Cashpooling, über den die eingebunden Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können.

Das Treasury der BIG verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit vielen in- und ausländischen Häusern zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als gut gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

5. Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt die BIG keinen wesentlichen sonstigen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 31.12.2007 hatte die BIG keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Beteiligungen im Bestand.

6. Ausfallsrisiken

Im Finanzierungsbereich werden Geschäfte nur mit Banken mit einem Kredit-Rating von mindestens AA abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht. Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen wird ihnen Rechnung getragen. Im Wesentlichen ist hierzu zu bemerken, dass ca. 98 % der Forderungen aus Geschäften mit der Republik Österreich entstammen.

7. Kreditrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern kann als gering eingeschätzt werden, da der Großteil der Forderungen gegenüber der Republik Österreich besteht. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären sowie bei derivativen Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute mit hoher Bonität handelt.

8. Kapitalmanagement

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Ziel ist es, die Unternehmensfortführung zu gewährleisten.

Zu Zwecken der internen Steuerung betrachtet das Management als Kapital alle Vermögenswerte und Schulden.

Als Eigenmittel definiert das Management das bilanziell nach IFRS abgebildete Eigenkapital inklusive der Investitionszuschüsse, da diese nicht rückzahlbar sind und von der Republik Österreich als Eigentümer ohne Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Die daraus resultierende, um die Investitionszuschüsse adaptierte Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2006 17,27 % und beläuft sich zum 31.12.2007 auf 19,38 %

Die aktuelle Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung der Investitionszuschüsse) betrug 2006 16,28 % und beträgt im Jahr 2007 18,00 %.

2.3.2.3 Beizulegende Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte des Finanzvermögens und der Finanzverbindlichkeiten sind bei den jeweiligen Posten dargestellt. Der beizulegende Zeitwert der übrigen originären Finanzinstrumente entspricht auf Grund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert.

2.3.2.4 Sensitivitätsanalysen

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken auf Finanzinstrumente verlangt IFRS 7 Finanzinstrumente Angaben zu Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von hypothetischen Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Die BIG ist im Wesentlichen dem Fremdwährungs- und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Deshalb wurden für diese Marktrisiken entsprechende Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken. Das eigene Kreditrisiko hat sich nicht verändert.

Als Basis zur Ermittlung der Auswirkungen durch die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen wurden die betroffenen Bestände an Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag verwendet. Dabei wurde unterstellt, dass das jeweilige

Risiko am Bilanzstichtag im Wesentlichen das Risiko während des Geschäftsjahres repräsentiert. Risikoausgleiche – etwa durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten – wurden entsprechend berücksichtigt.

Als Steuersatz wurde dabei einheitlich der österreichische Körperschaftsteuersatz idHv. 25 % verwendet.

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden beim Fair Value-Risiko die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente bei einer Verschiebung der Zinskurve mittels Discounted-Cash-Flow-Verfahren ermittelt.

Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Ein Anstieg oder ein Sinken des EUR/CHF-Wechselkurses um 10 % zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses (nach Steuern) und des Eigenkapitals um die unten angeführten Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Zinssätze konstant bleiben.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufheben.

Im Jahr 2006 waren 350 Mio CHF aus der Anleihe 2008 und CHF 40 Mio aus einer Anleihe bis 2015 nicht abgesichert. Im Jahr 2007 waren 40 Mio CHF aus der Anleihe 2015 nach wie vor ungehedgt, gleichzeitig gibt es eine gegengerichtete Position von CHF 8,8 Mio (Devisentermingeschäft).

31.12.2007	Ergebnis		Eigenkapital	
	(nach Steuern)	TEUR	(nach Steuern)	TEUR
Schweizer Franken	1.414,2	1.414,2	18.177,9	18.177,9
Summe	1.414,2	1.414,2	18.177,9	18.177,9

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses (nach Steuern) und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
per 31.12.2007				
Fix verzinste Finanzinstrumente	58.694,8	-65.907,1	58.694,8	-65.907,1
Variabel verzinste Finanzinstrumente	-5.550,7	5.550,7	-5.550,7	5.550,7
Cashflow Hedge			118,3	-122,4
Summe	53.144,1	-60.356,3	53.262,3	-60.478,8
per 31.12.2006				
Fix verzinste Finanzinstrumente	33.265,6	-37.637,5	33.265,6	-37.637,5
Variabel verzinste Finanzinstrumente	-5.923,9	5.923,9	-5.923,9	5.923,9
Cashflow Hedge			206,9	-215,4
Summe	27.341,6	-31.713,5	27.548,5	-31.928,9

Die Sensitivität des Eigenkapitals wurde bei den obigen Analysen – neben dem Ergebnis (nach Steuern) – bei den variabel verzinsten Finanzinstrumenten von der Sensitivität der Cash Flow-Hedge-Rücklage beeinflusst.

Im Jahr 2006 bestand ferner ein strukturiertes Derivatgeschäft mit Goldmann Sachs, das „at fair value through profit and loss“ bewertet wird. Es wurde auf eine Sensitivitätsanalyse in diesem Fall verzichtet, da dieses Geschäft in 2007 in einen Swap gewandelt wurde, und die Auswirkung einer Zinssatzänderung für eine Sensitivitätsanalyse in 2006 nur von untergeordneter Bedeutung ist.

2.3.3 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden

Es bestehen keine Haftungen.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

2.3.4 Verpflichtungen für den Erwerb von Anlagevermögen

Es bestehen Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen in der Höhe von TEUR 1.250 und betreffen noch ausstehende Teilzahlungen für einen Liegenschaftserwerb in der Höhe von insgesamt TEUR 3.850 in Eisenstadt, wobei der Eigentumserwerb erst in 2008 erfolgen wird und für den Erwerb von immateriellen Anlagen in der Höhe von TEUR 0.

2.3.5 Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind für die Bundesimmobiliengesellschaft vor allem die Republik Österreich, mit welcher rund 98 % der Umsätze getätigt werden und Unternehmen, an denen die Republik Österreich direkt oder indirekt Beteiligungen hält. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

Weiters zählen Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige für die Gesellschaft zu den nahe stehenden Unternehmen und Personen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der Bundesimmobiliengesellschaft

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Wolfgang Hammerer
- DI Wolfgang Gleissner
- DI Christoph Stadlhuber

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2007 aus folgenden Mitgliedern:

- MMag. Dr. Karl Petrikovics, Vorsitzender (seit 6.6.2007)
- DI Horst Pöchhacker, Stv. Vorsitzender (seit 6.6.2007)
- DI Wolfgang Polzhuber, BMWA
- DI Herbert Kasser, BMF
- Thomas Rasch, BR
- Manfred Fausik, BR (seit 6.6.2007)
- Dr. Peter Kamp, Vorsitzender (bis 6.6.2007)
- KR Ernst Karl Plech, Stv. Vorsitzender (bis 6.6.2007)
- Ing. Martin Eck (bis 6.6.2007)

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2007 Bezüge von insgesamt TEUR 633,0 (Vorjahr: TEUR 509,5), davon Prämien in Höhe von TEUR 64,2. Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 9,7 (Vorjahr: TEUR 28,1). An Organe der Konzernleitung wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2007 TEUR 115,9 (Vorjahr: TEUR 84,8). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 22,0 (Vorjahr TEUR 18,7).

2.3.6 Erläuterungen zum Übergang auf IFRS

Wie im Punkt Allgemeine Angaben erläutert, stellt dieser Bericht den ersten Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS dar.

Die Bilanzierungsgrundsätze wurden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2007, der Vergleichsperiode zum 31. Dezember 2006 und bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2006 (dem Zeitpunkt des Übergangs auf die Rechnungslegung nach IFRS) angewendet.

Bei der Vorbereitung der IFRS Eröffnungsbilanz hat der Konzern die in früheren Abschlüssen nach vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen (öHGB) berichteten Beträge angepasst. Eine Erläuterung, wie sich der Übergang von den vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen auf die IFRS Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt hat, wird in der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Anmerkungen bereitgestellt.

	Anmerkung	1.1.2006			31.12.2006		
		HGB	Effekt des Übergangs auf IFRS	IFRS	HGB	Effekt des Übergangs auf IFRS	IFRS
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen							
Anlageimmobilien vermietet	1, 2, 3	3.676.500,3	-438.313,9	3.238.186,4	3.787.277,5	-350.733,8	3.436.543,7
Anlageimmobilien in Entwicklung	1	343.581,2	510.167,0	853.748,2	296.156,7	449.063,8	745.220,5
Sachanlagen	1	2.874,3	2.304,9	5.179,2	4.062,3	6.578,1	10.640,4
Immaterielle Vermögensgegenstände		9.257,2	0,0	9.257,2	8.089,1	8,6	8.097,7
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		11.444,0	0,0	11.444,0	10.865,9	-1,7	10.864,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2, 4, 5	18.406,9	40.218,6	58.625,5	3.889,5	35.484,5	39.374,0
Aktive latente Steuern	11	0,0	21.468,4	21.468,4	0,0	17.773,1	17.773,1
		<u>4.062.063,9</u>	<u>135.845,0</u>	<u>4.197.908,9</u>	<u>4.110.341,0</u>	<u>158.172,6</u>	<u>4.268.513,6</u>
Kurzfristiges Vermögen							
Vorräte		4.577,0	0,0	4.577,0	13.964,6	0,0	13.964,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (inkl. RAP)	8	87.977,9	-13.137,0	74.840,9	110.421,6	-18.378,5	92.043,1
Liquide Mittel		28.578,3	0,0	28.578,3	3.870,8	0,0	3.870,8
		<u>121.133,2</u>	<u>-13.137,0</u>	<u>107.996,2</u>	<u>128.257,0</u>	<u>-18.378,5</u>	<u>109.878,5</u>
Bilanzsumme		4.183.197,1	122.708,0	4.305.905,1	4.238.598,0	139.794,1	4.378.392,1
Eigenkapital							
Nennkapital		226.000,0	0,0	226.000,0	226.000,0	0,0	226.000,0
Gewinnrücklagen (inkl. unversteuerte Rückl.)		230.541,3	150.026,6	380.567,9	266.889,8	219.899,9	486.789,7
		456.541,3	150.026,6	606.567,9	492.889,8	219.899,9	712.789,7
Investitionszuschüsse	9	30.892,9	653,5	31.546,4	42.424,1	990,3	43.414,4
Langfristige Schulden							
Finanzverbindlichkeiten	6, 7, 8	3.324.517,1	-98.076,2	3.226.440,9	3.319.523,1	-490.840,5	2.828.682,6
Personalarückstellungen		5.131,2	2.677,4	7.808,6	5.216,8	2.743,8	7.960,6
Sonstige Rückstellungen		99.167,0	-99.167,0	0,0	150.954,7	-145.954,7	5.000,0
Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leist.		0,0	1.223,9	1.223,9	0,0	1.518,2	1.518,2
Sonstige Verbindlichkeiten	5	113.647,3	-64.538,5	49.108,8	86.420,8	-22.026,1	64.394,7
Passive latente Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		<u>3.542.462,6</u>	<u>-257.880,4</u>	<u>3.284.582,2</u>	<u>3.562.115,4</u>	<u>-654.559,3</u>	<u>2.907.556,1</u>
Kurzfristige Schulden							
Finanzverbindlichkeiten		0,0	103.153,7	103.153,7	0,0	453.883,9	453.883,9
Steuerrückstellungen		15.354,8	0,0	15.354,8	409,6	-0,8	408,8
Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leist.		90.278,7	29.570,2	119.848,9	97.706,6	25.756,9	123.463,5
Sonstige Verbindlichkeiten (inkl. erh. Anz. u. RAP)	10	47.666,7	97.184,8	144.851,5	43.052,3	93.823,5	136.875,8
		<u>153.300,2</u>	<u>229.908,7</u>	<u>383.208,9</u>	<u>141.168,5</u>	<u>573.463,5</u>	<u>714.632,0</u>
Bilanzsumme		4.183.197,0	122.708,4	4.305.905,4	4.238.597,8	139.794,4	4.378.392,2

Überleitung des Jahresergebnisses für die Periode von 1.1.2006 bis 31.12.2006:

	TEUR	Anmerkung
Konzernjahresüberschuss nach öHGB	50.348,5	
IFRS-Anpassungen:		
Anpassung Nutzungsdauern Immobilien	26.860,0	1
Finanzierungsleasing	-226,2	2
Anpassung aktivierte Eigenleistungen	3.898,6	3
Fair Value Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-42.147,6	5
Anleihebewertung gem IAS 39	23.682,3	6
Fremdwährungsbewertung Anleihe	46.669,5	6
Geldbeschaffungskosten von Anleihen und Krediten	-1.049,6	7
Anpassung der Nutzungsdauer für Investitionszuschüsse	-336,7	9
Eliminierung der Aufwandsrückstellung für Instandhaltung	15.519,0	10
Anpassung at Equity	-1,7	
Latente Ertragsteuern	-3.520,0	11
Konzernjahresergebnis nach IFRS	119.696,0	

Anmerkungen:

Die Spalte „Effekt des Übergangs auf IFRS“ zeigt den Gesamtbetrag aller IFRS-Anpassungen in den einzelnen Abschlüssen der einbezogenen Tochtergesellschaften. Die Auswirkungen der IFRS-Anpassungen werden nachfolgend erläutert:

1) Die Anpassung der Nutzungsdauern von Anlageimmobilien und Anpassung der Abschreibung (pro rata temporis) führte zu einer Erhöhung der Buchwerte nach IFRS um TEUR 117.285,7 zum 31.12.2006 (TEUR 86.527,1 zum 1.1.2006). Die erfolgswirksame Änderung im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR 26.860,0.

2) Die Mietverträge für die Immobilien HTL Thaliastraße und HTL Leoding wurden aufgrund ihrer Gestaltung als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert. Demzufolge wurden Buchwerte von Anlageimmobilien iHv TEUR 12.369,0 ausgeschieden und mit einem Barwert von TEUR 13.946,5 per 31.12.2006 (TEUR 14.172,7 per 1.1.2006) als Forderung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die erfolgswirksame Änderung im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR -226,2.

3) Die unterschiedliche Aktivierung von Gemeinkosten führte zu einer Erhöhung der Buchwerte nach IFRS von TEUR 3.898,6 per 31.12.2006. Die erfolgswirksame Veränderung im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR 3.898,6.

4) Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere wurden im IFRS-Abschluss mit ihren Marktwerten angesetzt. Diese lagen zum 31.12.2006 um TEUR 32,5 unter (1.1.2006: TEUR 4,1 über) dem Buchwert gemäß HGB.

5) Die Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten führte zum 31.12.2006 zum Ansatz von positiven Marktwerten iHv TEUR 6.083,9 (1.1.2006: 21.816,4) und negativen Marktwerten iHv TEUR 81.318,4 (1.1.2006: TEUR 55.640,9). Von der Änderung im Geschäftsjahr 2006 wurden TEUR -42.147,6 erfolgswirksam behandelt und TEUR 737,6 direkt im Eigenkapital erfasst.

6) Die Marktbewertung der Anleihen (inklusive der Fremdwährungsbewertung) führte im Vergleich zu den HGB-Werten zu einer Reduktion der Verbindlichkeiten per 31.12.2006 iHv TEUR 105.678,1 (1.1.2006: TEUR 35.326,3). Die im Geschäftsjahr 2006 erfolgswirksame Veränderung beläuft sich auf TEUR 70.351,8.

7) In Bezug auf Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden per 31.12.2006 Geldbeschaffungskosten iHv TEUR 8.725,5 (1.1.2006: TEUR 9.775,1) abgegrenzt. Die erfolgswirksame Veränderung im Geschäftsjahr 2006 schlägt sich mit TEUR -1.049,6 nieder.

8) Im HGB-Abschluss wurde unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten Kreditgebühren und Disagien erfasst. Diese wurden im IFRS Abschluss per 31.12.2006 mit einem Wert von TEUR 7.771,9 (1.1.2006: TEUR 8.914,0) zu den Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

9) Aufgrund der Anpassung der Nutzungsdauern wurde auch der Abgrenzungszeitraum für erhaltene Investitionszuschüsse geändert. Der Wert der nach IFRS ausgewiesenen Investitionszuschüsse ist im Vergleich zum HGB zum 31.12.2006 um TEUR 990,2 höher (TEUR 653,5 zum 1.1.2006). Der erfolgswirksame Effekt im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR -336,7.

10) Die im HGB-Abschluss zum 31.12.2006 gebildete Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen iHv TEUR 45.119,3 (1.1.2006: TEUR 29.600,0) wurde im IFRS-Abschluss rückgeführt. Der erfolgswirksame Effekt im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR 15.519,0.

11) Die oben angeführten Änderungen beeinflussten die latenten Steueransprüche. Zum 31.12.2006 beliefen sich aktive latente Steuern auf TEUR 17.773,1 (TEUR 21.468,4 per 1.1.2006). Die erfolgswirksame Änderung im Geschäftsjahr 2006 betrug TEUR -3.520,0.

2.3.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es wurde ein Syndikatsvertrag zwischen der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., der Raiffeisen evolution projekt development GmbH und der BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH über zukünftige gemeinsame Projektgesellschaften abgeschlossen. Eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da vergleichbare vergangene Projekte unterschiedliche Auswirkungen gezeigt haben. Es gab keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche noch zusätzlich zu berücksichtigen wären.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 11. März 2008 von der Geschäftsführung zur Veröffentlichung freigegeben.

Wien, am 11. März 2008

Die Geschäftsführung
DI Wolfgang Gleissner
Mag. Wolfgang Hammerer
DI Christoph Stadlhuber

Projekt: Universität für Musik und
Darstellende Kunst
1030 Wien
Architekt: DI Reinhardt Gallister
Foto: Mischa Erben





Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangsangaben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Ständesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzungen berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Projekt: Haus der Forschung
1090 Wien

Architekten: Neumann + Partner und
Mascha & Seethaler

Foto: Bruno Klomfar

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 11. März 2008

BDO Auxilia Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
gez. **Mag. Margit Widinski,**
gez. **ppa Mag. Markus Trettnak**

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des vorliegenden Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2007 samt Konzernlagebericht wurde vom gemäß Gesellschafterbeschluss vom 12. April 2007 bestellten Abschlussprüfer, der BDO Auxilia Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, vorgenommen und die Rechnungslegung ohne Einwendungen als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend bestätigt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

Nach dem abschließenden Ergebnis der im Beisein des Wirtschaftsprüfers vorgenommenen Prüfung des Konzernabschlusses 2007 samt Konzernlagebericht ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 samt Konzernlagebericht zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die BDO Auxilia Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 zu bestellen.

Wien, am 28. März 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. **MMag. Dr. Karl Petrikovics**

Projekt: Justizpalast
1010 Wien

Architekt: atelier.23 architekturbüro

Foto: Manfred Seidl

