

Colonia Wohnen GmbH

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2017**

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2017

A K T I V A	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	P A S S I V A	31.12.2016 EUR
A Anlagevermögen				
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	275.000,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.012.276,95	6.150.057,42	II. Kapitalrücklage	139.617.151,93
2. Grundstücke ohne Bauten	8.814,05	31.425,85		139.892.151,93
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.256,79	0,00		
	6.022.347,79	6.181.483,27	B. Rückstellungen	
			Sonstige Rückstellungen	64.560,01
II. Finanzanlagen	163.315.425,17	153.189.564,87		
Anteile an verbundenen Unternehmen	169.337.772,96	159.371.048,14	C. Verbindlichkeiten	
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.739.891,40
B Umlaufvermögen			2. Erhaltene Anzahlungen	589.199,68
I. Vorräte	625.873,99	586.527,42	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.872,51
Umfertige Leistungen			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.884,60
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.677.492,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				100.081.340,78
1. Forderungen aus Vermietung	86.830,23	140.662,42	D. Rechnungsabgrenzungsposten	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.125,00	0,00		31.910,47
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.154.344,66	26.071.689,53		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.497,34	30.131,42		
	70.258.797,23	26.242.483,37		
III. Flüssige Mittel				
Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	211.454,16		
	70.884.671,22	27.040.464,95		
	240.222.444,18	186.411.513,09		186.411.513,09

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.632.625,02	1.609.620,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	454.125,00	99.000,00
	2.086.750,02	1.708.620,02
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	39.346,57	27.279,49
3. Sonstige betriebliche Erträge	10.193.264,40	25.953.701,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.182.549,24	-1.224.113,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-90.260,98	-22.304,23
5. Rohergebnis	11.046.550,77	26.443.183,80
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-139.502,37	-123.354,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-212.192,84	-200.083,02
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	43.434.563,69	11.057.692,17
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	541.754,67	294.887,49
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 541.616,21 (Vorjahr: TEUR 295)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.166.606,44	-1.813.397,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.102.962,22	-554.966,65
- davon an verbundene Unternehmen EUR 1.017.508,77 (Vorjahr: TEUR 398)		
12. Ergebnis vor Ergebnisabführung	52.401.605,26	35.103.961,11
13. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-52.401.605,26	-35.103.961,11
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2017
Colonia Wohnen GmbH, Hamburg

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2017		31.12.2017		01.01.2017		31.12.2017		31.12.2017		
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.438.251,06	28.532,43	7.436.788,63	1.288.193,64	139.491,81	756,78	2.416,99	1.424.511,68	6.012.276,95	6.150.057,42	
2. Grundstücke ohne Bauten	31.425,85	22.611,80	8.814,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.814,05	31.425,85	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	589,01	1.267,35	589,01	589,01	10,56	589,01	0,00	10,56	1.256,79	0,00	
	7.470.265,92	28.337,35	7.446.870,03	1.288.782,65	139.502,37	1.345,79	2.416,99	1.424.522,24	6.022.347,79	6.181.483,27	
II. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	163.315.425,17	0,00	163.315.425,17	10.125.860,30	0,00	0,00	10.125.860,30	0,00	163.315.425,17	153.189.564,87	
	163.315.425,17	0,00	163.315.425,17	10.125.860,30	0,00	0,00	10.125.860,30	0,00	163.315.425,17	153.189.564,87	
	170.785.691,09	28.337,35	170.762.295,20	11.414.642,95	139.502,37	1.345,79	10.128.277,29	1.424.522,24	169.337.772,96	159.371.048,14	

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, (im Folgenden kurz „Colonia Wohnen“ oder die „Gesellschaft“), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 124439, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Die Gesellschaft gilt als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Von den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 274a, 288 HGB) wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt unter Berücksichtigung der durch einen externen Gutachter ermittelten Bruttokapitalwerte. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Der Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Zur Anpassung an konzern einheitliche Bilanzierungsrichtlinien wurde der Beurteilungszeitraum, ob eine Wertminderung dauerhaft ist, neu definiert. So wurde der Beurteilungszeitraum für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer ab 40 Jahren von 5 auf 10 Jahre verlängert. Für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 40 Jahren wurde der Beurteilungszeitraum nicht verändert. Durch die Verlängerung des Beurteilungszeitraums haben sich keine Auswirkungen ergeben.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindestherstellungskosten. Eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt nicht.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigen Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten aus Immobilienbeständen. Die eingekommenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 65).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert. Ihre Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	6.740 (7.014)	375 (315)	1.172 (1.158)	5.193 (5.541)

Alle übrigen Verbindlichkeiten haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 91.494 (Vorjahr: TEUR 37.947) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 144), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zuschreibungen von Beteiligungsbuchwerten gegen Tochtergesellschaften von TEUR 10.126 (Vorjahr: TEUR 25.899), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 14) und Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 27).

Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Gutachter außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 7) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 144) und Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 19).

SONSTIGE ANGABEN

Wesentliche Unternehmensverträge

Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg, als beherrschendem Unternehmen und der Colonia Wohnen.

Die Colonia Wohnen als beherrschendes Unternehmen hat mit folgenden Tochterunternehmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen,:

- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg

Beteiligungsverhältnisse

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr direkt und indirekt an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (in %)	Eigenkapital zum 31.12.2017 TEUR	Jahresergebnis 2017 EUR
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	100,0	-2.862	0*
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	100,0	31.887	0*
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	100,0	63.661	0*
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	7.213	336
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	766	116
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	68.483	3.524
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	-9	-14
Emersion Grundstücksverwaltungs Gesellschaft mbH	Hamburg	94,0	21.525	0*
Domus Grundstücksverwaltungsge- sellschaft mbH	Hamburg	94,0	121	0*

*nach Ergebnisabführung

Mitglieder der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2017 gehörte der Geschäftsführung an:


- Herr Martin Thiel, Vorstand Finanzen der TAG Immobilien AG, Hamburg
- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien der TAG Immobilien AG, Potsdam

Die Geschäftsführer befinden sich nicht im Anstellungsverhältnis mit der Gesellschaft und erhalten keine Bezüge.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2017 in den in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anwendbar sind, erstellten Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen. Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG wird beim Bundesanzeiger auf elektronischem Wege eingereicht. Die Gesellschaft ist entsprechend von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts befreit.

Hamburg, den 3. Mai 2018


Claudia Hoyer


Martin Thiel