

Colonia Wohnen GmbH

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

Jahresabschluss

31. Dezember 2018

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	PASSIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	275.000,00	275.000,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.883.428,23	6.012.276,95	II. Kapitalrücklage	139.617.151,93	139.617.151,93
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	8.614,05		139.892.151,93	139.892.151,93
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.130,05	1.256,79			
4. Anlagen im Bau	48.715,88	0,00	B. Rückstellungen		
	5.933.274,16	6.022.347,79	Sonstige Rückstellungen	56.987,07	217.041,00
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	163.315.425,17	163.315.425,17	C. Verbindlichkeiten		
	169.248.699,33	169.337.772,96	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.455.735,17	6.739.891,40
B. Umlaufvermögen			2. Erhaltene Anzahlungen	581.973,55	589.199,68
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.016,44	27.872,51
Umfertigte Leistungen	597.546,20	625.873,99	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.473,38	46.894,60
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.518.577,74	92.677.492,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6. Sonstige Verbindlichkeiten	401,38	0,00
1. Forderungen aus Vermietung	67.156,63	86.830,23		30.615.177,66	100.081.340,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	1.125,00	D. Rechnungsabgrenzungsposten	35.505,47	31.910,47
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.750.659,28	70.154.344,66	E. Passive latente Steuern	15.820.087,20	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.242,74	16.497,34			
	13.829.060,65	70.259.797,23			
	14.426.606,05	70.884.671,22			
C. Aktive latente Steuern	2.746.593,85	0,00			
	<u>186.421.899,33</u>	<u>240.222.444,18</u>		<u>186.421.899,33</u>	<u>240.222.444,18</u>

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.612.687,34	1.632.625,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	391.100,00	454.125,00
	<u>2.003.787,34</u>	<u>2.086.750,02</u>
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-28.328,79	39.346,57
3. Sonstige betriebliche Erträge	45.225,16	10.193.264,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-959.288,40	-1.182.549,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-33.196,09	-90.260,98
5. Rohergebnis	1.028.199,22	11.046.550,77
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-117.672,17	-139.502,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-197.637,59	-212.192,84
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.521.560,79	43.434.563,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	358.085,68	541.754,67
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 357.570,68 (Vorjahr: TEUR 542)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-985.908,47	-1.166.606,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-757.842,04	-1.102.962,22
- davon an verbundene Unternehmen EUR 679.359,83 (Vorjahr: TEUR 1.017)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13.071.397,50	0,00
13. Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-12.222.612,08	52.401.605,26
14. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages übernommener Verlust (Vorjahr: abgeführter Gewinn)	12.222.612,08	-52.401.605,26
15. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2018
Colonia Wohnen GmbH, Hamburg

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2018		31.12.2018		01.01.2018		31.12.2018		31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	Zugänge	Abgänge	Zugänge	EUR	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	EUR	Zugänge	EUR	EUR
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.436.788,63	0,00	23.654,69	7.413.133,94	1.424.511,68	117.545,43	853,03	11.498,37	1.529.705,71	5.883.428,23	6.012.276,95	
2. Grundstücke ohne Bauten	8.814,05	0,00	8.814,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.814,05	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.267,35	0,00	0,00	1.267,35	10,56	126,74	0,00	0,00	137,30	1.130,05	1.256,79	
4. Anlagen im Bau	0,00	48.715,88	0,00	48.715,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.715,88	0,00	
II. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	163.315.425,17	0,00	0,00	163.315.425,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.315.425,17	163.315.425,17	
	163.315.425,17	0,00	0,00	163.315.425,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.315.425,17	163.315.425,17	
	170.762.295,20	48.715,88	32.468,74	170.778.542,34	1.424.522,24	117.672,17	853,03	11.498,37	1.529.843,01	165.248.699,33	165.337.772,95	
	7.446.870,03	48.715,88	32.468,74	7.463.117,17	1.424.522,24	117.672,17	853,03	11.498,37	1.529.843,01	5.933.274,16	6.022.347,79	

Colonia Wohnen GmbH, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 dauernde 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 Sachverständigen ermittelten Bruttokapitalwerte. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung 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 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 eingenommenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

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

Die aktiven latenten Steuern basieren auf den, aufgrund der Beendigung der Organschaft zur TAG Colonia-Immobilien AG erstmals anzusetzenden Verlustvorträge.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 217).

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)	6.456 (6.740)	379 (375)	1.186 (1.172)	4.891 (5.193)

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 3 (Vorjahr: TEUR 91.494) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die passiven latenten Steuern ergeben sich im Wesentlichen auf Renditeliegenschaften mit bereits übertragener §6b EStG-Rücklagen sowie noch nicht übertragener §6b EStG Rücklagen aus einen Verkauf des Colonia Wohnen Organkreises.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 141), 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 Zuschreibung auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 2 und Zuschreibungen von Beteiligungsbuchwerten gegen Tochtergesellschaften von TEUR 10.126), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 41), TEUR 17 sonstige periodenfremde Erträge (Vorjahr: TEUR 9) und Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 16).

Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Sachverständigen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 22) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 141) und Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 52).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 13.073 resultieren aus passiven latenten Steuern von TEUR 15.820 und aktiven latenten Steuern von TEUR 2.747.

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 31.12.2018 TEUR	Jahresergebnis 2018 TEUR
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	100,0	-2.682	180
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	9.023	1.810
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	888	123
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	64.260	3.301
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	854	863
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 2018 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 2018 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 7. März 2019


Claudia Hoyer


Martin Thiel