

# **Colonia Wohnen GmbH**

**Steckelhörn 5  
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss  
31. Dezember 2019**

**Colonia Wohnen GmbH, Hamburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2019**

<b>AKTIVA</b>		31.12.2019	31.12.2018	<b>PASSIVA</b>	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten		5.808.932,86	5.883.428,23		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.003,32	1.130,05		275.000,00
3. Anlagen im Bau		0,00	48.715,88		139.617.151,93
		5.809.936,18	5.933.274,16		0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen		163.315.425,17	163.315.425,17		
		169.125.361,35	169.248.699,33		
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Vorräte</b>					
Unfertige Leistungen		517.112,48	597.545,20		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung		45.789,54	67.159,83		6.077.283,86
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		12.180.298,47	13.750.659,28		564.808,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände		6.570,74	11.242,74		45.989,39
		12.242.638,75	13.829.060,85		34.016,44
					55.314,56
					10.049.589,01
					0,00
					401,38
					30.615.177,66
					41.916,65
					35.505,47
<b>C. Aktive latente Steuern</b>					
		12.759.751,23	14.426.606,05		13.739.022,25
		463.353,41	2.746.593,95		15.820.087,20
		182.348.465,99	186.421.899,33		182.348.465,99
					186.421.899,33
<b>A. Eigenkapital</b>					
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>					
II. Kapitalrücklage					
III. Jahresüberschuss					
		2.896.977,53	0,00		2.896.977,53
		87.373,94	58.997,07		58.997,07
		3.084.351,47	58.997,07		58.997,07
<b>B. Rückstellungen</b>					
1. Steuerrückstellungen					
2. Sonstige Rückstellungen					
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
2. Erhaltene Anzahlungen					
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung					
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
6. Sonstige Verbindlichkeiten					
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>E. Passive latente Steuern</b>					

**Colonia Wohnen GmbH, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.608.523,57	1.612.687,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	391.100,00
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.608.523,57	2.003.787,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	-80.432,72	-28.328,79
	61.392,36	45.225,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.350.249,98	-959.288,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-33.196,09
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>239.233,23</b>	<b>1.028.199,22</b>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-128.160,39	-117.672,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-170.966,89	-197.637,59
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	20.249.996,01	1.521.560,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.488,71	358.085,68
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 93.487,95 (Vorjahr: TEUR 358 )		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-985.908,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-220.556,30	-757.842,04
- davon an verbundene Unternehmen EUR 145.709,56 (Vorjahr: TEUR 679)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.199.173,12	-13.071.397,50
<b>13. Jahresüberschuss vor Ergebnisübernahme (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>	<b>16.863.861,25</b>	<b>-12.222.612,08</b>
14. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn (Vorjahr: übernommener Verlust)	-8.065.602,73	12.222.612,08
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>8.798.258,52</b>	<b>0,00</b>



**Colonia Wohnen GmbH, Hamburg**  
**Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

## **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.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich daher um Rundungsdifferenzen.

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. Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen durchgeführt.

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 Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahmen bilanziert.

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 aktiven latenten Steuern basieren auf Bewertungsunterschieden der Immobilien. Im Vorjahr waren darüber hinaus aktive latente Steuern ausgewiesen, die aufgrund der Beendigung der Organshaft zur TAG Colonia-Immobilien AG anzusetzenden Verlustvorträgen beruhen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 59).

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)	6.077 (6.456)	291 (379)	1.200 (1.186)	4.586 (4.891)

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

Zum 31. Dezember 2019 bestehen passive latente Steuern aus temporären Differenzen, die auf dem Ansatz von bereits übertragenen stillen Reserven nach §6b EStG sowie noch nicht übertragenen §6b EStG Rücklagen aus einem Verkauf aus dem Colonia Wohnen Organkreises beruhen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 143), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

### **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus Immobilien sowie von Stellplätzen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 8) und Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 9). Im Vorjahr wurden darüber hinaus Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 11 ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Sachverständigen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 143) und Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 47).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die Colonia Wohnen im Geschäftsjahr 2019 einen Ertrag in Höhe von EUR 20,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Der Anstieg um EUR 18,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist teilweise auf die zum 31. Dezember 2018 erfolgte Kündigung eines Gewinnabführungsvertrages zurückzuführen, wodurch eine Ergebnisvereinnahmung eines Gewinns von EUR 8,1 Mio. phasenverschoben erst im Geschäftsjahr 2019 erfolgte. Die Ergebnisweiterleitung erfolgte in gleicher Höhe ebenfalls phasenverschoben.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 13.073) Aufwand aus latenten Steuern.

## SONSTIGE ANGABEN

### Wesentliche Unternehmensverträge

Es bestand bis zum 31. Dezember 2018 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg, als beherrschendem Unternehmen und der Colonia Wohnen. Die Ergebnisabführung

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 31.12.2019 TEUR	Jahresergebnis 2019 TEUR
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	100,0	-2.495	186
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	10.857	1.833
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1.093	204
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	64.367	3.407
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1.613	1.608
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 2019 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 2019 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 und zusammengefasste Lagebericht 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 18. Mai 2020



Claudia Hoyer



Martin Thiel