

TAG Colonia-Immobilien AG

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2017**

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	871.232,98	784.790,40
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-29.073,10	-1.698,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	44.499,66	36.276.331,60
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-460.919,05</u>	<u>-873.683,97</u>
5. Rohergebnis	425.740,49	36.185.739,43
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-255.156,51	-261.298,41
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-184.974,46	-410.853,71
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.338)	3.555.600,00	2.689.405,57
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	53.873.513,85	36.679.009,15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.668.880,59 (Vorjahr: TEUR 7.481)	4.785.180,23	7.601.063,02
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-913.122,25	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 3.497.302,49 (Vorjahr: TEUR 3.924)	-4.464.054,93	-4.920.814,10
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>9.284.481,27</u>
14. Ergebnis nach Steuern	56.822.726,42	86.846.732,22
15. Sonstige Steuern	<u>0,00</u>	<u>39.910,99</u>
16. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	56.822.726,42	86.886.643,21
17. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	<u>-56.822.726,42</u>	<u>-86.886.643,21</u>
18. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

TAG Colonia-Immobilien AG
Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2017

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (im Folgenden kurz „TAG Colonia“ oder die „Gesellschaft“), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 123858, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten sind nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der TAG Colonia zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betrifft die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert. Die Verwertung und Nachverteilung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, die Verzinsung der Bankkonten, dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2017 TEUR -1 Vorjahr: TEUR -3). In der Bilanz zum 31. Dezember 2017 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldposten enthalten:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| • Guthaben bei Kreditinstituten | TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 574) |
| • Sonstige Verbindlichkeiten | TEUR 586 (Vorjahr: TEUR 577) |

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 konzernerneinheitliche 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 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 flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten abgegrenzte Bankgebühren, die im Rahmen der Aufnahme von Krediten angefallenen sind. Die Rechnungsabgrenzungsposten werden rätierlich über die jeweilige Laufzeit aufgelöst.

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG Colonia beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert zum Vorjahr EUR 44.380.578,00 und ist eingeteilt in 44.380.578 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 53).

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)	27.146 (28.019)	903 (873)	3.947 (3.811)	22.296 (23.335)

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind in Höhe von TEUR 34.433 (Vorjahr: TEUR 36.987) durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an einer Tochtergesellschaft besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 180.081 (Vorjahr: TEUR 127.928) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 76), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

Die gegenüber einer Bank abgegebene Bürgschaft für eine Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 2.000 wurde in 2017 freigegeben.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen - Insolvenzgericht - vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft i. L. im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachwalter. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert und der daraus resultierende Kaufpreis zur Befriedigung der Grundpfandgläubiger verwendet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Geschäftsjahr 2017 vollständig auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Vorjahr entfielen TEUR 36.220 auf die Wertaufholung der Anteile an Tochtergesellschaften.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen bestehen in voller Höhe aus planmäßigen Abschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Personal- und Sachkostenumlage von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 76), Kosten der Hauptversammlung und Veröffentlichung von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 86) sowie Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 160).

Aus Ergebnisabführungsverträgen erzielte die TAG Colonia im Geschäftsjahr 2017 Erträge in Höhe von TEUR 53.874 (Vorjahr: TEUR 36.679). Diese Erträge beinhalten auf Ebene der Tochtergesellschaften Erträge aus Wertaufholungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 10.126 (Vorjahr: TEUR 36.399) sowie laufende operative Gewinne aus Vermietung und Verkäufen.

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag waren im Geschäftsjahr 2016 ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 9.664 und ein laufender Ertragssteueraufwand in Höhe von TEUR 380 enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Wesentliche Unternehmensverträge

Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG Colonia und der Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, die ihrerseits wiederum Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Tochtergesellschaften geschlossen hat, sowie zwischen der TAG Colonia und der TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg.

Mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, (Amtsgericht Hamburg HRB 127932) als herrschendem Unternehmen besteht seit 2016 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Über Position	Eigenkapital 31.12.17 TEUR	Ergebnis* 2017 TEUR
1	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	94,0	1	2.425	0
3	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	11	21.525	0
4	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	11	121	0
5	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	100,0	1	139.892	0
6	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	100,0	1	30	4
7	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	5	-2.862	0
8	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	5	31.887	0
9	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	766	116
10	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	7.213	336
11	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	5	63.661	0
12	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	8	68.483	3.524
13	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	94,0	8	-9	-14

*Bei einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag erfolgt die Darstellung nach Ergebnisabführung an den Gesellschafter

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO) der TAG Immobilien AG, Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO) der TAG Immobilien AG, Hamburg

Die Vergütung der Vorstände erfolgt in vollem Umfang durch die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

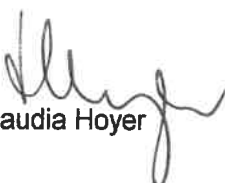
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO) der TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf (stellv. Vorsitzender)
- Herr Dr. Stefan Kram, Vorstand PSD-Bank Nord eG, Hamburg

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 79) zzgl. Umsatzsteuer.

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.

Hamburg, den 23. April 2018


Claudia Hoyer


Martin Thiel