

TAG Colonia-Immobilien AG

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2018**

IAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2018

		31.12.2018		31.12.2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	11.445.000,00	0,00	44.380.578,00	44.380.578,00
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	7.680.228,85	204.128.035,75	204.128.035,75
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	19.196,29	248.508.613,75	248.508.613,75
		11.445.000,00	7.709.425,14		
II. Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16	440.718,87	0,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.866.769,95	11.327.691,89	53.216,02	81.967,14
3.	Beteiligungen	4.635.198,12	4.272.701,12	493.934,89	81.967,14
		250.123.219,23	251.221.644,17		
		261.568.219,23	258.931.066,31		
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
	Unerfulte Leistungen	0,00	149.460,20		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus Vermietung	23.908,93	56.691,00	26.243.000,99	27.146.423,63
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.659.377,60	234.601.261,45	0,00	138.925,15
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	48.244,36	239.720,54	1.062,99	8.116,42
		26.731.550,89	234.697.672,99	11.832,69	21.737,75
				12.220.152,65	217.466.572,36
				568.292,17	928.671,52
				39.044.341,49	245.680.446,83
III. Flüssige Mittel					
	Guthaben bei Kreditinstituten	181.883,17	828.470,55	811.244,11	931.209,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
		26.913.414,06	235.875.603,74		
		376.500,95	395.564,27		
		288.858.134,24	495.202.237,32		
		288.858.134,24	495.202.237,32	288.858.134,24	495.202.237,32
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital					
II. Kapitalrücklage					
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen					
2. Sonstige Rückstellungen					
C. Verbindlichkeiten					
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					
D. Rechnungsabgrenzungsposten					

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	224.821,76	871.232,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.500.000,00	0,00
	<u>7.724.821,76</u>	<u>871.232,98</u>
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-149.460,20	-29.073,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	693.728,05	44.499,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-127.249,38	-460.919,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.669.582,89	0,00
	<u>-7.796.832,27</u>	<u>-460.919,05</u>
5. Rohergebnis	472.257,34	425.740,49
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-22.116,00	-255.156,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-243.512,59	-184.974,46
8. Erträge aus Beteiligungen	584.400,00	3.555.600,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	676.780,77	53.873.513,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.320.536,63 (Vorjahr: TEUR 4.669)	1.442.345,12	4.785.180,23
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-913.122,25
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-12.222.612,08	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 627.287,78 (Vorjahr: TEUR 3.497)	-1.563.166,74	-4.464.054,93
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-374.621,92	0,00
15. Ergebnis nach Steuern	-11.250.246,10	56.822.726,42
16. Sonstige Steuern	-502,36	0,00
17. Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-11.250.748,46	56.822.726,42
18. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages übernommener Verlust (Vorjahr: abgeführter Gewinn)	11.250.748,46	-56.822.726,42
19. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2018
TAG Colonia-Immobilien AG, 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	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Zugänge	Zugänge	Zugänge	Zugänge	Zugänge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	11.445.000,00	0,00	11.445.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.445.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.903.500,82	0,00	10.903.500,82	0,00	3.213.271,97	20.645,96	3.233.917,93	0,00	0,00	0,00	0,00	7.690.226,85
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.664,13	0,00	293.714,02	4.970,11	279.487,84	1.470,04	275.987,77	0,00	4.970,11	0,00	0,00	19.196,29
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.202.184,95	11.445.000,00	11.197.214,84	11.449.970,11	3.492.759,81	22.116,00	3.509.905,70	0,00	4.970,11	11.445.000,00	7.709.425,14	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	235.621.251,16	0,00	0,00	235.621.251,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.621.251,16	235.621.251,16	
3. Beteiligungen	11.327.691,89	378.224,58	1.839.146,52	9.866.769,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.866.769,95	11.327.691,89	
4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.087.014,85	0,00	2.451.816,73	4.635.198,12	2.814.313,73	0,00	2.161.813,73	652.500,00	0,00	4.635.198,12	4.272.701,12	
	90.621,52	0,00	90.621,52	0,00	90.621,52	0,00	90.621,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	254.126.579,42	378.224,58	4.381.584,77	250.123.219,23	2.904.935,25	0,00	2.252.435,25	652.500,00	0,00	250.123.219,23	251.221.644,17	
	265.328.764,37	11.823.224,58	15.676.769,61	261.573.189,34	6.397.695,06	22.116,00	5.762.340,95	652.500,00	4.970,11	261.568.219,23	258.931.069,31	

- I. Sachanlagen
- 1. Grundstücke mit Wohnbauten
- 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
- 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung
- II. Finanzanlagen
- 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
- 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- 3. Beteiligungen
- 4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 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.

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.. In der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldposten enthalten:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| • Guthaben bei Kreditinstituten | TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 573) |
| • Sonstige Verbindlichkeiten | TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 586) |

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 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 eingekommenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

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

In den Forderungen gegen verbundenen Unternehmen sind TEUR 6.146 (Vorjahr: TEUR 0) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG Colonia beträgt zum 31. Dezember 2018 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 53 (Vorjahr: 82).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 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)	26.243 (27.146)	936 (903)	4.087 (3.947)	21.220 (22.296)

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 10), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

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 sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 44), Erträge aus Kostenerstattungen von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus der Wertaufholung von Anteilen an verbundenen Unternehmen von TEUR 653 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige periodenfremde Erträge von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 11), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 49), Rechts- und Beratungskosten von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 9), Kreditbeschaffungskosten von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 19) und sonstige periodenfremde Aufwendungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

SONSTIGE ANGABEN

Unternehmensverträge

Mit der TAG Colonia als herrschendem Unternehmen besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, die ihrerseits wiederum Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Tochtergesellschaften geschlossen hat, und mit der TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg.

Mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Colonia als beherrschtem Unternehmen.

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 31.12.18 TEUR	Ergebnis* 2018 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	34	4
7	Colonio Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	5	-2.682	180
8	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	5	31.887	0
9	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	888	123
10	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	9.023	1.810
11	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	5	63.661	0
12	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	8	64.260	3.301
13	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	94,0	8	854	863

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

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 (bis 03.07.2018)
- Herr Michael Briem-Chinnow, Vorstand PSD-Bank Nord eG, Hamburg (ab 03.07.2018)

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

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.

Hamburg, den 15. März 2019


Claudia Hoyer


Martin Thiel