

# **TAG Colonia-Immobilien AG**

**Steckelhörn 5  
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss  
31. Dezember 2019**

**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2019**

<b>AKTIVA</b>		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	<b>PASSIVA</b>	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Sachanlagen</b>					
	Grundstücke mit Wohnbauten	11.298.382,54	11.445.000,00	44.380.578,00	44.380.578,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				204.128.035,75	204.128.035,75
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16		
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.353.154,08	9.886.769,95		
	3. Beteiligungen	4.605.198,12	4.635.198,12		
		248.579.603,36	250.123.219,23	248.508.613,75	248.508.613,75
		259.877.985,90	261.568.219,23	524.034,32	440.718,87
				146.280,46	53.218,02
				670.314,78	493.934,89
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Vorräte</b>					
	Unterfertigte Leistungen	423.509,02	0,00	25.307.446,37	26.243.000,99
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				289.440,77	0,00
	1. Forderungen aus Vermietung	50.732,81	23.908,93	5.647,67	1.062,99
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.780.591,40	26.659.377,60	1.582,94	11.832,69
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.007,83	48.244,38	527.476,09	12.220.152,65
		14.846.332,04	26.731.530,89	0,00	588.292,17
<b>III. Flüssige Mittel</b>				28.131.793,84	39.044.341,49
	Guthaben bei Kreditinstituten	496.879,00	181.883,17	681.821,22	811.244,11
		15.767.120,05	26.913.414,06		
		357.437,63	376.500,95		
		276.002.543,59	288.858.134,24	276.002.543,59	288.858.134,24
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					

276.002.543,59      288.858.134,24

**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019 EUR	2018 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	812.935,82	224.821,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	7.500.000,00
	812.935,82	7.724.821,76
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	423.809,02	-149.460,20
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	26.395,43	693.728,05
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-623.164,12	-127.249,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-7.669.582,89
	-623.164,12	-7.796.832,27
<b>5. Rohergebnis</b>	639.976,15	472.257,34
<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-204.535,92	-22.116,00
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-208.557,71	-243.512,59
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	271.965,44	584.400,00
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	8.802.136,53	676.780,77
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	582.354,81	1.442.345,12
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 457.748,37 (Vorjahr: TEUR 1.321 )		
<b>11. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0,00	-12.222.612,08
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.028.378,90	-1.563.166,74
- davon an verbundene Unternehmen EUR 120.549,00 (Vorjahr: TEUR 627 )		
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-261.881,58	-374.621,92
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	8.593.078,82	-11.250.246,10
<b>15. Sonstige Steuern</b>	0,00	-502,36
<b>16. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>	8.593.078,82	-11.250.748,46
<b>17. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn (Vorjahr: übernommener Verlust)</b>	-8.593.078,82	11.250.748,46
<b>18. Jahresüberschuss</b>	0,00	0,00

**Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2019**  
**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2019		31.12.2019		01.01.2019		31.12.2019		31.12.2019		31.12.2018	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.445.000,00	57.918,46	0,00	11.502.918,46	0,00	204.535,92	0,00	204.535,92	0,00	11.298.382,54	11.445.000,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.970,11	0,00	2.776,40	2.193,71	4.970,11	0,00	2.776,40	2.193,71	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.449.970,11	57.918,46	2.776,40	11.505.112,17	4.970,11	204.535,92	2.776,40	206.729,63	11.298.382,54	11.445.000,00	0,00	0,00
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	235.621.251,16	235.621.251,16	0,00	0,00
3. Beteiligungen	9.866.769,95	325.530,65	1.839.146,52	8.353.154,08	0,00	0,00	0,00	0,00	8.353.154,08	9.866.769,95	0,00	0,00
	4.635.198,12	0,00	30.000,00	4.605.198,12	0,00	0,00	0,00	0,00	4.605.198,12	4.635.198,12	0,00	0,00
	250.123.219,23	325.530,65	1.869.146,52	248.579.603,36	0,00	0,00	0,00	0,00	248.579.603,36	250.123.219,23	0,00	0,00
	261.573.189,34	383.449,11	1.871.922,92	260.084.715,53	4.970,11	204.535,92	2.776,40	206.729,63	259.877.985,90	261.568.219,23	0,00	0,00

- I. Sachanlagen**
- 1. Grundstücke mit Wohnbauten
- 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung
- II. Finanzanlagen**
- 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
- 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- 3. Beteiligungen

## **TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

#### **GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

##### **Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden kurz „TAG Colonia“ oder „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.

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.

Im Vorjahr waren die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten nur anteilig der TAG Colonia zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betraf Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterlagen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt wurden. Das Insolvenzverfahren wurde am 12. Juni 2019 abgeschlossen. In der Bilanz zum 31. Dezember 2018 waren noch folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldposten enthalten:

- |                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| • Guthaben bei Kreditinstituten | TEUR 11 |
| • Sonstige Verbindlichkeiten    | TEUR 23 |

##### **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 Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand eines Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens. 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 ggf. unter Einbezug externer Sachverständiger 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 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 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.

## **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. Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6.146) auf Forderungen gegen Gesellschafter.

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG Colonia beträgt zum 31. Dezember 2019 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 146 (Vorjahr: 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)	25.307 (26.243)	969 (936)	4.232 (4.087)	20.106 (21.220)

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 527 (Vorjahr: TEUR 0) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 38), 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 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 5), Erträge aus dem Abschluss des Insolvenzverfahrens von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige periodenfremde Erträge von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 16). Im Vorjahr waren darüber hinaus Erträge aus der Wertaufholung von Anteilen an verbundenen Unternehmen von TEUR 653 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 38), Aufsichtsratsvergütungen von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 53), Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 74), Kreditbeschaffungskosten von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 19) und Rechts- und Beratungskosten von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 16).

### **SONSTIGE ANGABEN**

#### **Wesentliche Unternehmensverträge**

Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG Colonia-Immobilien AG als herrschendem Unternehmen und der TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg, als beherrschtem Unternehmen.

Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, als herrschendem Unternehmen und der TAG

Colonia-Immobilien AG 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 31.12.19 TEUR	Ergebnis* 2019 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	148.690	8.798
6	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	100,0	1	38	4
7	Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	5	-2.495	186
8	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	5	31.887	0
9	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	1.093	204
10	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	10.857	1.833
11	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	5	63.661	0
12	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	8	64.367	3.407
13	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	100,0	8	1.613	1.608

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

**Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 Michael Briem-Chinnow, Vorstand PSD-Bank Nord eG, Hamburg



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

### **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 der zusammengefasste Lagebericht der TAG Immobilien AG werden beim Bundesanzeiger auf elektronischem Wege eingereicht. Die Gesellschaft ist entsprechend von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

Hamburg, den 25. März 2020

  
Claudia Hoyer

  
Martin Thiel