



*Geschäftsbericht 2012*

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seiten</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>03</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>05</b>
<b>Aktie</b>	<b>09</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>10</b>
Geschäftstätigkeit	10
Strategie und Ziele	10
Unternehmenssteuerung	11
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
Bilanzierungsgrundlagen	12
Ertragslage	13
Finanz- und Vermögenslage	14
Mitarbeiter	15
Risiko- und Chancenbericht	15
Nachtragsbericht	21
Abhängigkeitsbericht	21
Ausblick	22
<b>Konzernbilanz</b>	<b>23</b>
<b>Konzerngewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>25</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung</b>	<b>26</b>
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>27</b>
<b>Konzerneigenkapitalentwicklung</b>	<b>28</b>
<b>Konzernsegmentbericht</b>	<b>29</b>
<b>Konzernanhang</b>	<b>30</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>77</b>
<b>Finanzkalender / Kontakt</b>	<b>78</b>

## **Vorwort des Vorstands**

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

nach Übernahme der Mehrheitsanteile an der Colonia Real Estate AG (nachfolgend kurz Colonia) Anfang 2011 hat die TAG Immobilien AG ihre Anteile auf 79,05 Prozent bis Ende Dezember 2012 ausgebaut. Innerhalb des TAG Konzerns ist die Colonia eine Führungsgesellschaft und verfolgt als Bestandshalter mit ihrer Unternehmensstrategie eine langfristige Wertsteigerung ihrer Immobilien. Zur Umsetzung dieser Strategie tragen die laufende Optimierung des Portfolios, eine moderate Investitionstätigkeit und ein aktives Asset Management bei. Die Standorte des Immobilienportfolios wie zum Beispiel Berlin / Nauen, der Großraum Hamburg, Salzgitter, Leipzig und Nordrhein-Westfalen zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im Hinblick auf die wirtschaftliche und demographische Entwicklung aus.

Zudem ist der Immobilienstandort Deutschland im europäischen Vergleich nach wie vor attraktiv. Vor diesem Hintergrund sowie den aktuell niedrigen Zinsen förderte die Finanz- und Euro-Krise das Interesse an Investitionen in Sachwerte - insbesondere in Immobilien. Deutschland gilt daher mehr denn je als ein gefragtes Anlageziel für Immobilieninvestments. Diese Fakten bestätigen die Strategie und das Geschäftsmodell der Colonia Real Estate AG mit einem ausschließlich deutschen Immobilienportfolio. Des Weiteren hat sich die Colonia mit dem Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH im Rahmen eines Management-Buy-outs mit Wirkung zum 30. September 2012 von dem Segment „Dienstleistungen“ getrennt und mit diesem Schritt deutlich gemacht, dass sie sich auf das Kerngeschäft „Investment“, die Verwaltung und das Asset Management von Wohnimmobilien, fokussiert. Der Leerstand im Gesamtportfolio konnte im vergangenen Jahr weiter abgebaut werden und zwar auf 15,0 Prozent zum Jahresende 2012 (nach 15,8 Prozent Ende 2011). Im größten Einzelportfolio der Colonia, am Standort Salzgitter, konnte die Leerstandsquote um über 1 Prozentpunkt gesenkt werden. Darüber hinaus ist uns die Zufriedenheit unserer Mieter wichtig. Am Standort Salzgitter haben wir beispielsweise durch Neuverhandlung des Vertrags mit dem Energieversorger für mehrere tausend Mieter die Nebenkosten ihrer Miete um hunderte Euro pro Jahr senken können. Das führt zu einer geringeren Fluktuation und gleichzeitig zu einer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltigeren Bewirtschaftung der Bestände.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 bewegten sich die Umsätze aus Vermietung mit EUR 57,0 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres, jedoch erhöhte sich das Mietergebnis leicht von EUR 31,7 Mio. auf EUR 32,0 Mio. in 2012. Im operativen Geschäft konnte der Leerstand im größten Einzelportfolio der Gesellschaft in Salzgitter, der bei Übernahme der Colonia durch die TAG Immobilien AG bei 24,4 Prozent lag, auf 22,5 Prozent Ende 2012 reduziert werden (23,6 Prozent Ende 2011). Ungeachtet der guten Leistung im Leerstandsabbau führte unter anderem die Neubewertung der Renditeliegenschaften zu einem Vorsteuerergebnis von EUR -8,6 Mio. (nach EUR -44,8 Mio. in 2011). Das Konzernergebnis bewegt sich mit ebenfalls EUR -8,6 Mio. auf EBT- Niveau und zeigt, dass die mit Übernahme der TAG eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen greifen. Der Loan to Value (LTV), also die Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien, lag bei 59 Prozent, die Eigenkapitalquote bei knapp 30 Prozent, so dass die Finanzierungsstruktur als solide bewertet werden kann.

Wir betrachten damit das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres, auch wenn es noch kein Ausgeglichenes ist, alles in allem als zufriedenstellend und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Rolf Elgeti in black ink, featuring a stylized 'R' and 'E'.

Rolf Elgeti

Handwritten signature of Georg Griesemann in black ink, with a large 'G' and 'G'.

Georg Griesemann

## **Bericht des Aufsichtsrats**

**Sehr geehrte Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

das Geschäftsjahr 2012 war durch weitere Integration der Colonia Real Estate AG in den Konzern der TAG Immobilien AG geprägt, die mit einer stärkeren Fokussierung auf die reine Bestandshaltung von Wohnimmobilien und einer damit einhergehenden Restrukturierung verbunden war. Der Aufsichtsrat hat in seiner Besetzung diese Maßnahmen und Entwicklung der Gesellschaft in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben intensiv und sehr eng begleitet.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht.

Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen des Unternehmens, der Integration in die TAG Immobilien-Gruppe und die Umsetzung des Restrukturierungsprozesses. Der Aufsichtsrat war an allen Entscheidungen beteiligt, die für die Colonia Real Estate AG sowie den Teilkonzern der Colonia innerhalb des TAG-Konzerns von grundlegender Bedeutung waren.

Die Berichterstattung des Vorstandes umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Teilkonzerns der Colonia, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance. Schwerpunkte der Berichterstattung waren die im Jahre 2012 nach der im Jahr zuvor durchgeführten Übernahme der Kontrollmehrheit der Stimmrechte an der Colonia fortgesetzte Restrukturierungsmaßnahmen, die im operativen Geschäft sich insbesondere auf den Abbau des Leerstandes konzentrierten. Daneben nahm die Aufgabe des Geschäftsfeldes „Service“ durch Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH und damit die weitere Vereinfachung des Geschäftsmodells der Gesellschaft breiten Raum ein.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorsitzende des Vorstandes stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im ständigen Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

### **Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

In insgesamt vier ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert, in eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Umlaufverfahren oder über Telefonkonferenzen gefasst.

Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

In der Sitzung vom 28. März 2012 stand neben der Entwicklung am Standort Salzgitter der Segmentwechsel der Aktie der Colonia Real Estate AG auf der Tagesordnung. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstandes, die Aktie vom General Standard in den Entry Standard wechseln zu lassen, an. Die in diesem Börsensegment bestehenden

Kommunikationspflichten hält der Aufsichtsrat für ausreichend. Die Handelbarkeit der Aktie war und ist auch nach dem Segmentwechsel sichergestellt.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 23. April 2012 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2011 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten. Daneben wurden in dieser Sitzung die Beschlussgegenstände der Tagesordnung für die Hauptversammlung am 13. Juni 2012 verabschiedet einschließlich einer Sitzverlegung der Gesellschaft nach Hamburg.

In der Sitzung vom 28. August 2012 beschäftigte sich das Gremium dann insbesondere mit der weiteren Fokussierung des Teilkonzerns der Colonia auf die reine Bestandhaltung von Wohnimmobilien. Der Aufsichtsrat stimmte daher dem Verkauf von 100 % der Gesellschaftsanteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachstehend auch „POLARES“ genannt) im Rahmen eines so genannten MBO (Management buy out) an den Geschäftsführer der POLARES zu. Da die Geschäftstätigkeiten der POLARES sich auf das Asset Management und Property Management, also auf die Verwaltung von Gewerbeimmobilien bezog, war die Aufrechterhaltung dieses Geschäftszweiges im Teilkonzern der Colonia nicht zweckmäßig. Gewerblichen Immobilien kommt im TAG-Konzern, der sich insgesamt auf Wohnimmobilien konzentriert, nur noch eine untergeordnete Bedeutung zu, dies gilt auch für Serviceleistungen rund um Gewerbeimmobilien.

In der letzten AR-Sitzung des Jahres 2012, am 12. November 2012, befasste sich der Aufsichtsrat mit den vom Vorstand vorgelegten vorläufigen Jahreszahlen für das Geschäftsergebnis 2012 sowie mit der im Herbst 2012 durchgeführten Neubewertungen der Liegenschaften. Aus diesen Bewertungen resultierte eine saldierte Abwertung in Höhe von EUR 8,8 Mio., die überwiegend auf den Standort Salzgitter entfielen. Der Vorstand berichtete über die organisatorische Entflechtung im Rahmen des Verkaufs der Geschäftsanteile an der POLARES einschließlich der Aufgabe der Geschäftsräume in Köln sowie über weitere Maßnahmen. Des Weiteren wurden Finanzierungsfragen zur Refinanzierung des Portfolios der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH erörtert.

### **Abschlussprüfer 2012**

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2012 der von der Hauptversammlung gewählten Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

### **Abhängigkeitsbericht**

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012 einen Abhängigkeitsbericht erstellt. Der Abhängigkeitsbericht umfasste die Geschäftsbeziehungen der Colonia Real Estate AG einschließlich ihrer verbundenen Unternehmen zur TAG Immobilien AG einschließlich der mit dieser verbundenen Unternehmen.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren“.

Der Aufsichtsrat kommt auch nach seiner eigenen Prüfung zu dem abschließenden Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die vom Vorstand am Schluss des Berichtes abgegebene Erklärung über die Beziehungen der verbundenen Unternehmen zu erheben sind. Weiterhin stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch die Abschlussprüfer zu.

### **Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2012**

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 16. April 2013 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwände erhoben. Das aufgrund des hohen Restrukturierungsaufwandes und aufgrund von Marktwertanpassungen des Immobilienbestandes negative Ergebnis hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 16. April 2013 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung des Jahres 2013.

### **Corporate Governance**

Wie in den Vorjahren verfolgte der Aufsichtsrat mit besonderer Aufmerksamkeit die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management, auch wenn mit dem Wechsel der Gesellschaft in den Entry Standard diese nicht mehr als börsennotiert gilt und damit weder dem Deutschen Corporate Governance Kodex, noch dem WpHG unterliegt. Als Konzerngesellschaft der TAG Immobilien AG, die wiederum den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgt, beachten die Gesellschaft und der Aufsichtsrat die entsprechenden Vorgaben.

## Personalien

Vor dem Hintergrund des im Januar 2012 durchgeführten Statusverfahrens zur Klärung des mitbestimmungsrechtlichen Status des Aufsichtsrates, fanden in der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2012 Neuwahlen zum Aufsichtsrat statt. Die Hauptversammlung wählte die Herren Dr. Lutz Ristow, Herrn Torsten Cejka sowie Herrn Hans-Ulrich Sutter zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates. In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde Herr Dr. Ristow zum Vorsitzenden des Gremiums, Herr Torsten Cejka zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

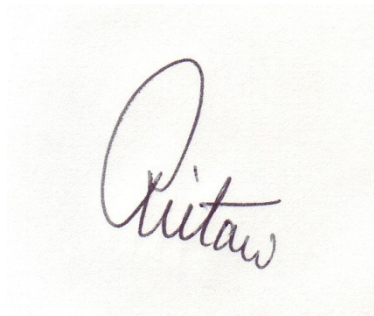
Mit Beendigung der Hauptversammlung am 13. Juni 2012 legte Herr Klaus Lennartz als langjähriger Vorsitzender und späterer stellvertretender Vorsitzender des Gremiums sein Mandat nieder. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Lennartz für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 23. April 2012 wurde Herr Georg Griesemann als Nachfolger von Herrn Hans-Ulrich Sutter mit Wirkung zum 1. Mai 2012 zum ordentlichen Vorstandsmitglied ernannt.

Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle den aus dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre in der Vergangenheit geleistete Arbeit.

Hamburg, im April 2013

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ristow', is centered on a light-colored rectangular background.

Dr. Lutz R. Ristow  
Vorsitzender



## Aktie

Im Jahr 2012 hat sich der Aktienkurs der Colonia Real Estate AG positiv entwickelt und ist im Jahresverlauf von EUR 3,05 auf EUR 4,61 angestiegen. Die Aktienanzahl ist mit 44.378.643 Stück unverändert. Die TAG Immobilien AG hält zum 31.12.2012 insgesamt rund 79,05 Prozent der Anteile und der Free Float beträgt somit 20,95 Prozent. Die Aktien der Colonia sind seit dem 12. November 2012 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenzanforderungen (Entry Standard) an der Wertpapierbörse Frankfurt gelistet.

## Entwicklung des Aktienkurses der Colonia Real Estate AG in 2012

### Berichtsjahr 2012

ISIN/ WKN	DE0006338007/ 633800
Grundkapital	44.378.643 EUR
Anzahl der Aktien	44.378.643 Stück
Streubesitz	20,95 %
Mehrheitsaktionär	79,05 % TAG Immobilien AG
Notierung	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse, Segment: Entry Standard
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Börsenkürzel	KBU
Jahreshöchstkurs 2012	4,67 EUR*
Jahrestiefstkurs 2012	2,65 EUR*
Kurs 02.01.2012	3,05 EUR*
Kurs 28.12.2012	4,61 EUR*
Marktkapitalisierung per 28.12.2012	204,59 Mio. EUR

\*Xetra-Schlusskurse

# Colonia Real Estate AG

## Hamburg

### Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012

#### 1. Geschäftstätigkeit

Die Colonia Real Estate AG, Hamburg, (nachfolgend „Colonia“ genannt) ist eine 79,05%ige Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch „TAG“ genannt) und wird in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Die Gesellschaft verwaltet eigenes Immobilienvermögen und ist als Konzernholding für diverse Tochtergesellschaften tätig.

Die Colonia ist insgesamt an 11 Gesellschaften indirekt und direkt beteiligt. Diese sind im Anhang der Gesellschaft erläutert.

Über die Tätigkeit als Konzernholding hinaus, betreibt die Gesellschaft auch ein eigenes operatives Geschäft im Rahmen der Vermietung, Verwaltung und des Verkaufs inländischer Wohnimmobilien.

Durch den Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH (im Folgenden auch „POLARES“ genannt) im Rahmen eines Management-Buy-Outs mit Wirkung zum 30. September 2012 hat sich die Colonia von dem Segment „Dienstleistungen“ getrennt und sich klar auf das Kerngeschäft, die Bestandshaltung von Wohnimmobilien, fokussiert. In dem Segment „Dienstleistungen“ wurden ausschließlich Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie durch die POLARES angeboten.

Die Aktien der Colonia sind seit dem 12. November 2012 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenzanforderungen (Entry Standard) an der Wertpapierbörse Frankfurt gelistet. Damit ist der Wechsel des Börsensegmentes vom General in den Entry Standard vollzogen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 hat der Konzern mit einem Mietergebnis auf Vorjahresniveau in Höhe von EUR 32,0 Mio. und mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -8,6 Mio. (Vorjahr: EUR -44,8 Mio.) abgeschlossen. Zum Einen konnten im Rahmen von Refinanzierungen die Zinskosten reduziert werden – von EUR -35,1 Mio. in 2011 auf EUR -30,4 Mio. in 2012. Zum anderen konnte im Verlauf des Jahres 2012 der Leerstand insbesondere in Salzgitter auf 22,5% gesenkt werden und im Colonia-Portfolio insgesamt auf 15,1%. Zudem trugen geringere Bewertungsverluste in 2012 von EUR -10,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,8 Mio.) zu einem besseren Ergebnis bei. Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -8,6 Mio. in 2012 nach EUR -39,6 Mio. in 2011.

#### 2. Strategie und Ziele

Die Colonia ist nach der Übernahme durch die TAG zu einer der Führungsgesellschaften im Konzern der TAG geworden und konzentriert sich mit ihrem Segment „Wohnen“ im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienbereich an verschiedenen Standorten wie zum Beispiel Hamburg, Berlin/Nauen, Nordrhein-Westfalen und Salzgitter. Die Unternehmensstrategie der Colonia zielt auf eine langfristige Wertsteigerung der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens steht das Asset Management der Immobilien mit dem Ziel, den Leerstand und die damit verbundenen Leerstandskosten zu reduzieren und durch ein aktives Portfoliomanagement mögliche Mietsteigerungspotentiale zu realisieren sowie

Kostenoptimierungen zu erzielen und damit kontinuierlich Renditen und stabile positive Cashflows zu generieren. Von dem Segment „Dienstleistungen“ hat sich die Colonia mit dem Verkauf der POLARES getrennt.

### **3. Unternehmenssteuerung**

Wie auch in der Vergangenheit setzt die Gesellschaft zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen berechnet werden können. Dabei wird die Colonia über die Ergebnisse aus Vermietung auf Objektebene der einzelnen Geschäftsregionen gesteuert. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei unter anderem Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen. Die Unternehmenssteuerung und operative Führung der Colonia durch Mitarbeiter der TAG ist durch entsprechende Vereinbarungen mit der TAG sichergestellt.

### **4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **a. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die Finanz- und Schuldenkrise überschattete die Euro-Staaten und deren Wirtschaft nicht nur in 2012, sondern wird auch in 2013 die Wirtschaft der Euro-Zone weiter beeinflussen. Die Krise zeigt sich in den einzelnen europäischen Staaten jedoch ganz unterschiedlich. Experten gehen davon aus, dass die Krisenländer Europas in 2013 in einer Rezession verharren werden, während sie für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in 2013 ein leichtes Wachstum vorhersagen. Somit scheint ein starker konjunktureller Einbruch in Deutschland infolge der Eurokrise und der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage vorerst unbegründet.

Während das Wirtschaftswachstum in Deutschland in 2012 mit 0,75% schwächer als erwartet ausfiel, geht das Bundeswirtschaftsministerium für 2013 lediglich von positiven Signalen für die wirtschaftliche Entwicklung aus und rechnet mit einem leichten Wachstum von 0,4%. Ferner soll sich gemäß Wirtschaftsministerium die Erwerbstätigkeit in 2013 auch auf dem hohen Niveau von 2012 bewegen.

Auch die Wirtschaftsprognose des Ifo-Instituts für 2013 fällt für Deutschland positiv aus. Das Institut geht von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft sowie einem Rückgang der Inflationsrate aus und rechnet gleichzeitig mit einer Stabilisierung der Arbeitslosenquote. Der Präsident des Münchner Ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 0,7% und einen Rückgang der Inflationsrate von 2,0% in 2012 auf 1,6% in 2013. Zudem prognostiziert das Ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2013 bei 6,9% stabilisieren soll (nach 6,8% in 2012). Die Bundesregierung rechnet mit einem etwas geringeren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von ca. 0,5 bis 0,7% für 2013.

#### **b. Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes**

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich in 2012 auf EUR 10,45 Mrd., was einer Steigerung von 46% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2012 um 65% auf knapp 200.000 zu, obwohl die Zahl der Transaktionen um fast ein Viertel auf 159 zurückging (2011: 207 Transaktionen). Bemerkenswert dagegen war, dass mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt

wurden. Dies war zuletzt in 2008 der Fall. Fünf Portfolios dieser Größenordnung haben im letzten Jahr den Besitzer gewechselt, zum Beispiel das Portfolio der LBBW, der Bayern LB (DKB Immobilien AG) und der bundeseigenen TLG Wohnen GmbH. Die durchschnittliche Größe der gehandelten Wohnungsportfolios - verglichen mit 2011 - hat sich mehr als verdoppelt (ca. 1.250 Einheiten je Transaktion).

Auf Käuferseite waren die Immobilien AGs mit Abstand die aktivsten Investoren. Sie investierten mehr als EUR 4 Mrd. in deutsche Wohnungspakete. Auf dem zweiten Platz folgten Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionsfonds, die fast EUR 1,5 Mrd. direkt und weitere EUR 0,7 Mrd. über Spezialfonds investierten. Private Equity Fonds vervollständigten mit dem dritten Platz die Käufergruppen – sie kauften für insgesamt mehr als EUR 1,2 Mrd. ein.

Für 2013 geht das Immobiliendienstleistungsunternehmen Savills von einem ebenfalls überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen im hohen einstelligen Milliardenbereich aus.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die Colonia mit ihrem Portfolio im Großraum Hamburg/Bremen, Großraum Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und Salzgitter, ungeachtet der im Berichtsjahr entstandenen negativen Effekte aus der Ermittlung der Immobilienwerte, gut positioniert. Die Bestandsimmobilien des Unternehmens zeichnen sich durch Qualität, angemessene Renditen und positive Cashflows aus.

## **5. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **a. Überblick und operative Entwicklung**

Der Konzernabschluss der im Entry Standard notierten Colonia zum 31. Dezember 2012 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 und 3 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der Colonia sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Colonia Konzern ein Ergebnis von EUR -8,6 Mio. nach einem Jahresergebnis in Höhe von EUR -39,6 Mio. im Vorjahr. Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus Kosteneinsparungen, den Endkonsolidierungseffekt der POLARES sowie der geringeren Abwertung von Renditeobjekten als im Vorjahr.

Infolge des intensiven Engagements der Mitarbeiter konnte die positive Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre in der Vermietung fortgesetzt werden. Der Wohnungsleerstand der Gesellschaft hat sich zum Jahresende auf 14,9% (Vorjahr: 15,8%) verbessert. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohnungen lagen zum Jahresende bei 4,82 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,79 EUR/m<sup>2</sup>).

## **b. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung des Konzerns liegen mit EUR 57,0 Mio. (Vorjahr EUR 57,2 Mio.) auf dem Vorjahresniveau. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf Verkäufe im Vorjahr zurückzuführen. Verkäufe von Immobilienbeständen tätigte der Konzern im Berichtsjahr nicht. Im Vorjahr zeigte der Konzern Umsatzerlöse aus Verkäufen in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Das Mietergebnis ist um ca. 1,0% auf EUR 32,0 Mio. gestiegen, was im Wesentlichen auf den gesunkenen Leerstand von 15,8% im Vorjahr auf 14,9% zum Dezember 2012 und der damit verbundenen Minderung der Aufwendungen aus Vermietung zurückzuführen ist.

Das Dienstleistungsergebnis konnte von EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,5 Mio. gesteigert werden. Die Verbesserung resultierte aus der Veräußerung des defizitären Bereichs Wohnprivatisierung im Mai 2011.

Gegenüber dem Vorjahr konnte das Konzernrohergebnis von EUR 9,9 Mio. auf EUR 31,3 Mio. gesteigert werden. Dies ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem Vorjahr von EUR -27,8 Mio. auf EUR -10,5 Mio. reduzierten Verlust aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Unter Einbezug der Endkonsolidierung der POLARES mit einem Ertrag von EUR 5,4 Mio. im Wege eines Management-Buy-Out zum 30. September 2012 sind die sonstigen betrieblichen Erträge um EUR 2,8 Mio. auf EUR 8,3 Mio. angestiegen. Gegenläufig sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von EUR 1,1 Mio. in 2011 auf EUR 0,2 Mio. in 2012 gesunken. Weiterhin wurde im Vorjahr ein Ertrag aus der Endkonsolidierung des Geschäftsbereichs „Wohnen Service“ von EUR 1,5 Mio. ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen konnten von EUR 1,8 Mio. auf EUR 0,2 Mio. abgebaut werden. Dies resultierte überwiegend aus den Maßnahmen zur Stärkung und Vereinfachung der Konzernstruktur. In diesem Zusammenhang wurden die Arbeitsverträge von Mitarbeitern auf die Konzernmutter TAG übertragen.

Die Entwicklung der Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) sind im Wesentlichen auf die rückläufigen Wertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr von EUR 14,9 Mio. auf EUR 10,0 Mio. reduziert werden. Dies beruht insbesondere auf den im Vorjahr angefallenen Restrukturierungsaufwendungen. Im Übrigen enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderen Personalkostenumlagen der TAG, Rechts- und Beratungskosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten des Konzerns.

Gegenüber dem Vorjahr konnte das Zinsergebnis von EUR -34,1 Mio. auf EUR -27,0 Mio. verbessert werden.

Das EBT hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR -44,8 Mio. auf EUR -8,6 Mio. um EUR 36,2 Mio. positiv entwickelt. Im Wesentlichen beruht die Reduzierung auf dem bereits im Rohergebnis erläuterten Effekt aus dem Neubewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, welches sich um EUR 17,3 Mio. verbesserte und den gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 2,9 Mio.).

Die Ertragsteuern des Konzerns beliefen sich in 2012 auf EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.). Im Vorjahr führte der Anteilserwerb von mehr als 25,5% zu einem außerordentlichen Steueraufwand aus der Reduktion von latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Ergebnisentwicklung stellt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv dar. Es konnte ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -8,6 Mio. (Vorjahr: EUR -39,6 Mio.) erzielt werden.

### c. Finanz- und Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme betrug zum Abschlussstichtag EUR 822,5 Mio. nach EUR 826,8 Mio. im Vorjahr. Das Eigenkapital vor Minderheitenanteile belief sich auf EUR 243,5 Mio. (Eigenkapitalquote von 29,6%) gegenüber EUR 247,1 Mio. in 2011 (Eigenkapitalquote von 29,9%). Die Verringerung des Eigenkapitals ist auf das laufende Jahresergebnis zurückzuführen. Positiv trug das Ergebnis aus dem Hedge-Accounting mit EUR 4,7 Mio. bei.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich die Renditeliegenschaften um EUR 8,4 Mio. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der Abwertung von Renditeobjekten um EUR -10,5 Mio.

Die liquiden Mittel beliefen sich auf EUR 10,1 Mio. zum 31. Dezember 2012 nach EUR 9,9 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Die gesamten Verbindlichkeiten des Konzerns konnten im Geschäftsjahr von EUR 476,6 Mio. in 2011 auf EUR 469,7 Mio. reduziert werden. Der Konzern wies am Jahresende 2012 folgende Finanzstruktur aus:

	Gesamt EUR Mio. 31.12.2012	Gesamt EUR Mio. 31.12.2011
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteile)	243,1	246,9
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	469,7	476,6
Sonstiges Fremdkapital	109,7	103,3
Bilanzsumme	822,5	826,8

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 245,2 Mio. im Vergleich zu EUR 455,1 Mio. zum Geschäftsjahresende 2011. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug ohne Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften rund 4,82%. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 224,5 Mio. nach EUR 21,5 Mio. zum 31. Dezember 2011. Der Durchschnittszinssatz für diese Verbindlichkeiten betrug rund 0,61%.

Mit einem LTV (Loan to Value) von 58,8% (Vorjahr: 59,0%) und einer Eigenkapitalquote von 29,6% (Vorjahr: 29,9%) weist der Colonia Konzern auch zum Jahresende 2012 eine im Branchenvergleich solide Bilanzstruktur auf und ist angemessen finanziert. Der LTV des Unternehmens berechnet sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum Immobilienvolumen.

Der Colonia Konzern geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2013 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert oder umfinanziert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat der Colonia Konzern nicht vereinbart. Der Konzern rechnet damit, seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögens-

werte und aus Darlehensgewährungen durch die Muttergesellschaft TAG zu bedienen. Zusätzlich stehen dem Colonia Konzern Kontokorrentlinien zur Refinanzierung zur Verfügung. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

#### **d. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich mit einem Konzernergebnis von EUR -8,6 Mio., einer Eigenkapitalquote von 29,6% und einem LTV von unter 58,8% weiterhin sehr stabil dar.

Der Konzern erwirtschaftete insgesamt ein EBT von EUR -8,6 Mio. Dieses Ergebnis war belastet durch den Verlust aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 10,5 Mio. Somit liegt das um das Bewertungsergebnis bereinigte EBT bei EUR 1,9 Mio.

Im Berichtsjahr konnte ein positiver operativer Cashflow in Höhe von EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR -6,5 Mio.) erzielt werden. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag aufgrund höherer Tilgungen als Darlehensneuaufnahmen bei EUR -8,9 Mio.

### **6. Aktienbestand**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt Ende 2012 EUR 44,4 Mio., welches in 44.378.697 auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) eingeteilt ist.

### **7. Mitarbeiter**

Bei der Colonia war zum Jahresende 2012 kein Mitarbeiter angestellt, gegenüber sieben Mitarbeitern Ende 2011. Diverse Arbeitsverträge von Mitarbeitern der Colonia sind zur Stärkung und Vereinfachung der Konzernstruktur bereits im Vorjahr auf die Konzernmutter TAG übertragen worden.

### **8. Risiko- und Chancenbericht**

Für die Colonia als Tochtergesellschaft innerhalb des TAG Konzerns sind das Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess bei der TAG als Holdinggesellschaft des Konzerns angesiedelt.

#### **Risikomanagementsystem**

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung der Colonia. Mit dem Risikomanagement sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Colonia unterstützt werden.

Durch den bewussten Umgang mit Risiken können die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden. Der Vorstand der Colonia ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie in den Vorjahren kommt ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG zur Anwendung.

Das Controlling des TAG Konzerns unterstützt den Vorstand der Colonia und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden Vorstände und Aufsichtsräte durch schriftliche Berichte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen und akuten Risiken wird der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

## **Risikoidentifikation**

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Colonia das gesamtwirtschaftliche Geschehen, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z.B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist.

Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

## **Darstellung der Einzelrisiken**

Verantwortlich für die Risikobewertung ist der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils und die Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für die Colonia aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten. Das Controlling ist in risikorelevante Kauf- und Verkaufsprozesse eingebunden.

### **a. Umfeld- und Branchenrisiken**

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für die Colonia aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die Colonia durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Marktes im Vorfeld von Investitionen.

Der Immobilienbestand der Colonia unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlösssituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkäufen auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Nach weitgehender Überwindung der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise der letzten Jahre gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2012 von weiteren Zuwachsraten aus, gleichwohl bleiben Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt, sowie des unsicheren Euro-Wechselkurses und der Gefahr weiterer steigender Energie- und Ölpreise negative Entwicklungen möglich.

Aufgrund der nach wie vor ungelösten Euro-Krise gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2013 nur von einem geringen Wirtschaftswachstum für Deutschland aus.



## **b. Regulatorische und politische Risiken**

Die Colonia ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der Colonia auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2013 erachten wir dieses Risiko als gering.

## **c. Vermietungsrisiken**

Bei einem Mieter von Gewerbeimmobilien wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen um dem Risiko von Mietausfällen vorzubeugen. Darüber hinaus gehört die Leerstandsreduktion in den Tochtergesellschaften und der Colonia durch aktives Asset und Property Management zum Kerngeschäft und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert auf der anderen Seite vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Dies wirkt sich positiv auf die Fluktuation und damit zusammenhängend auch auf das Mietausfallrisiko aus. Zudem sichert die Implementierung eines erfolgreichen Forderungsmanagements die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

## **d. Unternehmensstrategische Risiken**

Das Geschäftsmodell der Colonia basiert auf der aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie der Geschäftsbeziehung zu Mietern und Kunden. Wichtigste Umsatzkomponente sind die Mieteinnahmen. Eine Reduzierung der Mieteinnahmen und ansteigende Mietausfälle können dabei die Umsatz- und Ertragslage der Colonia negativ beeinflussen. Gründe für sinkende Mieteinnahmen könnten höhere Leerstände oder ein Verfall des regionalen Mietniveaus sein, die mit strukturellen oder demographischen Entwicklungen in Deutschland einhergehen. Vor dem Hintergrund durchschnittlich steigender Mieten in Deutschland sehen wir derzeit kein grundsätzliches Risiko hinsichtlich der Erzielung von Mieteinnahmen. Durch Maßnahmen zur Mieterbindung, gezielte Marketingaktivitäten und Investitionen zur Steigerung der Attraktivität unserer Wohnimmobilien wird versucht dem Risiko steigender Leerstände entgegenzuwirken.

Ein großer Teil der Wohnungsbestände des Colonia Konzerns liegt im Stadtbezirk Salzgitter. Im Falle demografischer Abwanderung aus dieser Region und/oder einer allgemeinen negativen Miet- und Nachfrageentwicklung in Salzgitter könnte sich die Mietsituation verschlechtern und somit negative Auswirkungen auf die Ertragssituation der gesamten Colonia Gruppe haben.

## **e. Leistungswirtschaftliche Risiken**

Unter anderem aus Überzahlungen oder Fehlzahlungen können Vermögensverluste entstehen. Dem Risiko aus Vermögensverlusten, welches wir als das wesentliche leistungswirtschaftliche Risiko ansehen, beugt die Colonia durch das interne Kontrollsystem vor, das in diesem Bereich unter anderem aus den Bestandteilen Rechnungseingang und -prüfung sowie Zahlungsfreigabe besteht. Dieses System ist durch Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen dokumentiert und wird laufend überwacht.

Zum 31. Dezember 2012 weist die Colonia eine langfristige Darlehensforderung aus dem Verkauf der POLARES in Höhe von EUR 11,7 Mio. auf. Die Werthaltigkeit dieser Forderung

ist abhängig von der ausreichenden Erzielung ausschüttungsfähiger Ergebnisse der POLARES. Sofern zukünftig keine ausreichenden ausschüttungsfähigen Ergebnisse durch die POLARES erzielt werden, könnte die Werthaltigkeit der Forderung beeinträchtigt werden.

#### **f. Finanzwirtschaftliche Risiken**

Durch die Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Zinsen, Liquidität und Kreditprolongationen. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

#### **Finanzierungsrisiko**

Die Colonia ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten bzw. auf fort-dauernde Darlehen der Muttergesellschaft TAG angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung, insbesondere als Folge der Finanzkrise, nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist. Durch erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist die Colonia auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 346 Mio. (Vorjahr: EUR 380 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhalten-dende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Colonia Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Der Colonia Konzern ist auf die Aufrechterhaltung des Rahmenkredites von der Muttergesellschaft TAG angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig, wobei hier insbesondere die Refinanzierung der Quokka-Verbriefungen in Höhe von EUR 214,2 Mio. für zwei Tochtergesellschaften in 2013 zu nennen ist. Die Colonia geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2013 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert oder refinanziert werden und der Rahmenkredit von der TAG weiterhin zur Verfügung steht.

Der Konzern rechnet damit, seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und aus Darlehensgewährungen durch die Muttergesellschaft TAG zu bedienen.

#### **Liquiditätsrisiko**

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich auf Ebene der jeweiligen operativen Tochtergesellschaft und des Gesamtkonzerns, werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

## **Zinsrisiko**

Die Aktivitäten des Konzerns sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Zum 31. Dezember 2012 bestanden Payer-Swaps mit einem Nominalvolumen von EUR 216,3 Mio. (Vorjahr: EUR 225,2 Mio.). Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch sichert sich der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Es handelt sich hierbei um Cashflow Hedges in Form von Mikrohedges. Die Derivate haben eine Laufzeit bis September 2013.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

## **Währungsrisiko**

Risiken aus Geschäften in Fremdwährung bestehen nicht, da derzeit alle Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

### **g. Personalrisiken**

Durch eine Konzernumstrukturierung im Personalbereich des TAG-Konzerns wurden die bisherigen Arbeitsverhältnisse der Colonia von der TAG übernommen, so dass die Gesellschaft künftig bei Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele weitgehend durch die personellen Ressourcen der TAG unterstützt wird und von diesen abhängig ist.

### **h. Portfolio Bewertungsrisiken**

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Der Marktwert von Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die die Colonia keinen Einfluss hat, da sie von der konjunkturellen Entwicklung und den Märkten abhängen, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, rückläufige Nachfragen und zunehmende Leerstände. Zudem sind viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend, so die Lage, die Qualität der Objekte und die Höhe der Mieterlöse. Die hier beschriebenen Faktoren fließen bei der Bewertung der Immobilien durch unabhängige Gutachter ein und unterliegen zum Teil einem bestimmten Ermessensgrad. Aufgrund dessen kann es bei einer Begutachtung zu Bewertungsgewinnen und –verlusten kommen, die unterschiedlich erheblich sein können. Des Weiteren kann die Bewertung einer Immobilie durch konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dient die regionale Diversifikation des Portfolios, die Diversifika-

tion in die Geschäftsfelder Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Beobachtung der Märkte sowie deren Analyse. Der Marktwert des gesamten Colonia Portfolios wird mindestens einmal im Jahr von unabhängigen anerkannten Gutachtern ermittelt. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können so zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit der Colonia.

#### **i. IT- und Umweltrisiken**

Ein Verlust des Datenbestandes oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der Colonia könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb gegen IT-Risiken durch ein eigenständiges Netzwerk und die Absicherung gegen Angriffe von außen durch aktuelle Firewall- und Antivirenprogramme geschützt. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf den Systemen sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar. Wir erachten dieses Risiko daher als gering.

#### **j. Rechtliche Risiken**

Die Colonia hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet.

Es ist jedoch zu erwähnen, dass die Resolution Beteiligungs GmbH mit Klage vom 6. September 2010 einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von EUR 1,0 Mio. nebst 8% Zinsen gegen die Colonia vor dem Landgericht Köln anhängig gemacht hat. In der ersten Instanz hatte das Gericht mit Urteil vom 27. Mai 2011 die Klage zugunsten der Colonia abgewiesen. Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Wir erwarten keinen Fortgang des Berufungsverfahrens.

#### **k. Beschädigungsrisiken**

Die Colonia trägt das Risiko, dass Objekte des Konzerns durch Beschädigungen ganz oder teilweise zerstört werden. Hiergegen hat sich der Konzern durch den Abschluss von Versicherungen abgesichert.

#### **l. Budgetüberschreitungen**

Ausgaben für laufende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden auf der Basis von Erfahrungswerten kalkuliert, können jedoch, zum Beispiel bei der Entdeckung von Baumängeln, höher ausfallen. Die Colonia wirkt diesen Risiken entgegen, in dem nur an qualitativ und bonitätsmäßig einwandfreie Unternehmen Aufträge vergeben werden.

#### **m. Steuerliche Risiken**

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften zu weniger als 95% der Anteile erworben. Die restlichen Anteile wurden von Gesellschaften übernommen, die - im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes - nicht dem Konzern der Colonia zugerechnet werden können. Im Colonia Konzern werden Minderheitsbeteiligungen von der GIMAG AG, Schweiz, die zu 94% im Besitz der Colonia steht, gehalten. Die Finanzverwaltung hat im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung diese Struktur hinterfragt und beanstandet. Die Gesellschaft ist der vorläufig geäußerten Auffassung der Finanzverwaltung entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, dass die von der GIMAG AG gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebs-

prüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 18 Mio. entstehen. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

#### **n. Sonstige Risiken**

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 wurde gemäß § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e. V. („DPR“) geprüft. Das Verfahren wurde im Juli 2012 ohne Fehlerfeststellung beendet.

Sonstige Risiken werden als nicht wesentlich, unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

#### **o. Gesamteinschätzung**

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Colonia auswirken können.

### **9. Nachtragsbericht**

Am 13. März 2013 hat die TAG AG gegenüber der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die das Wohnungsportfolio in Salzgitter hält, zur Sicherung der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft eine Patronatserklärung abgegeben.

Am 26. März 2013 hat Herr Torsten Cejka sein Aufsichtsratsmandat bei der Colonia Real Estate AG mit sofortiger Wirkung niedergelegt, da er an diesem Tage zum Vorstand der estavis AG bestellt wurde, bei der auch Herr Rolf Elgeti als Mitglied des Aufsichtsrats fungiert. Diese Konstellation ist gemäß § 100 Abs. 2 Ziffer 3 AktG unzulässig. Auf Antrag des Vorstands wurde Herr Dr. Harboe Vaagt mit Wirkung zum 15. April 2013 durch das Amtsgericht Hamburg zum Aufsichtsrat bestellt.

Darüber hinaus sind nach Ablauf des Berichtszeitraums sind keine weiteren wesentlichen, den Geschäftsverlauf beeinflussende Ereignisse eingetreten.

### **10. Abhängigkeitsbericht**

Die TAG hält die Mehrheit am gezeichneten Kapital der Colonia. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Colonia für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG Immobilien AG oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

## 11. Ausblick

### a. Chancen

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt - insbesondere der Wohnimmobiliensektor - als ein attraktiver Markt dar. Mit ihrem Geschäftsmodell als Wohnimmobilienbestandshalter mit dem Segment Wohnen ist die Colonia gut positioniert, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Die Objekte der Colonia befinden sich an verschiedenen Standorten wie zum Beispiel Berlin / Nauen, dem Großraum Hamburg, Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur und Wachstumspotenzial aus.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobilienbereich auf der Leerstandsreduktion, dem aktiven Miet- und Asset Management und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Die Colonia erwartet, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine moderate Investitionstätigkeit, insbesondere in Salzgitter, sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken werden.

### b. Prognose

Wie bereits dargestellt, erwarten wir für 2013 eine positive Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Positive Konjunkturaussichten, niedrige Arbeitslosenzahlen und höhere verfügbare Einkommen verbunden mit steigenden Mieten unterstützen unsere Einschätzung. Diese positiven Markt- und Rahmenbedingungen gilt es zu nutzen. Ziel ist es, Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren. Bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar. Hier werden zur Reduzierung der Leerstandsquote auch im laufenden Jahr umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2014 von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

Hamburg, den 15. April 2013



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

## Konzernbilanz zum 31.12.2012 – AKTIVA

AKTIVA		31.12.2012	31.12.2011
		TEUR	TEUR
	(Anhang)		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	1	780.997	789.397
Immaterielle Vermögenswerte	2	127	6.204
Sachanlagen	3	301	590
Beteiligungen	4	5.655	6.446
Andere finanzielle Vermögenswerte	4	19.156	5.401
Latente Steuern	5	821	1.540
		<b>807.057</b>	<b>809.578</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte		199	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	3.657	6.089
Forderungen aus verbundenen Unternehmen		3	108
Ertragsteuererstattungsansprüche		4	265
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6	1.432	915
Liquide Mittel	7	10.122	9.892
		<b>15.417</b>	<b>17.269</b>
		<b>822.474</b>	<b>826.847</b>

## Konzernbilanz zum 31.12.2012 – PASSIVA

PASSIVA			31.12.2012	31.12.2011
			TEUR	TEUR
		(Anhang)		
<b>Eigenkapital</b>				
	Gezeichnetes Kapital	8	44.379	44.379
	Kapitalrücklage	9	280.121	280.121
	Rücklage Hedge-Accounting	10	-4.658	-9.381
	Währungsumrechnung		54	-11
	Eigene Anteile		-12	-12
	Bilanzverlust	11	-76.421	-67.972
	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		243.463	247.124
	Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	12	-315	-241
			243.148	246.883
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13	245.202	455.130
	Rückstellungen für Pensionen	14	0	29
	Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	15	2.643	2.348
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16	27.178	0
	Derivative Finanzinstrumente	20	0	5.419
	Sonstige Rückstellungen	17	0	115
	Latente Steuern	5	40.162	40.173
			315.185	503.214
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
	Sonstige Rückstellungen	17	3.160	3.153
	Ertragsteuerschulden	18	276	17
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13	224.484	21.497
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	1.877	3.693
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16	27.014	42.434
	Derivative Finanzinstrumente	20	5.345	4.134
	Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	15	49	25
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20	1.936	1.797
			264.141	76.750
			822.474	826.847



## Konzerngewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2012 – 31.12.2012

		2012 TEUR	2011 TEUR
	(Anhang)		
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>		<b>61.883</b>	<b>66.506</b>
Umsätze aus Vermietung	21	56.950	57.193
Aufwendungen aus Vermietung	24	-24.978	-25.526
<b>Mietergebnis</b>		<b>31.972</b>	<b>31.667</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	21	0	983
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0	-911
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>		<b>0</b>	<b>72</b>
Dienstleistungsumsätze	21	4.933	8.330
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-3.478	-7.808
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		<b>1.455</b>	<b>522</b>
Sonstige betriebliche Erträge	22	8.347	5.482
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	23	-10.514	-27.807
<b>Rohergebnis</b>		<b>31.260</b>	<b>9.936</b>
Personalaufwand	25	-173	-1.772
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	26	-480	-144
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6	-2.389	-3.689
Sonstige betriebliche Aufwendungen	27	-9.993	-14.945
<b>EBIT</b>		<b>18.225</b>	<b>-10.614</b>
Beteiligungsergebnis	28	270	71
Abschreibungen auf Finanzanlagen	29	-92	-105
Zinsertrag	30	3.376	1.002
Zinsaufwand	30	-30.412	-35.139
<b>EBT</b>		<b>-8.633</b>	<b>-44.785</b>
Ertragsteuern	31	84	5.176
Sonstige Steuern	32	-10	-5
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-8.559</b>	<b>-39.614</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		-109	-240
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-8.450	-39.374
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	33		
<b>unverwässert</b>		-0,19	-1,16
<b>verwässert</b>		-0,19	-1,16

## Konzerngesamtergebnisrechnung vom 01.01.2012 - 31.12.2012

		2012	2011
	(Anhang)	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>-8.559</b>	<b>-39.614</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	10	5.680	6.652
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	10	-921	-1.091
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		<b>4.759</b>	<b>5.561</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-3.800</b>	<b>-34.053</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		-74	-246
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-3.726	-33.807

## Konzernkapitalflussrechnung vom 01.01.2012 – 31.12.2012

	(Anhang)	2012	2011
		TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>		<b>- 8.559</b>	<b>- 39.614</b>
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis und Dividenden		26.766	34.066
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(29)	241	- 5.176
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	(29)	480	633
Zuschreibungen / Abschreibungen auf Andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	- 808	1.104
Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften	(26)	10.514	27.807
Gewinn / Verlust aus Entkonsolidierungen	(25)	- 5.374	440
Verlust aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(31)	0	406
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	(31)	0	- 22
Gewinn aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	(25)	0	- 11
Gewinn aus dem Rückerwerb von Wandelanleihen	(1)	0	- 609
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	2.389	0
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	326	- 4.114
Veränderungen der Pensionsrückstellungen und der Sonstigen Rückstellungen	(17, 19)	261	3.257
Erhaltene Dividenden		270	72
Erhaltene Zinsen		2.846	88
Gezahlte Zinsen		- 22.559	- 21.926
Erhaltene / Gezahlte Ertragsteuern		2	- 486
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	(7,8,9,10)	- 3.961	3.551
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	8,20,22,23)	8.129	- 5.959
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		66	0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.029</b>	<b>- 6.493</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	0	- 273
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	(1)	0	800
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	(2, 3)	- 142	- 213
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(4, 5)	0	- 4.500
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen abzüglich übertragener liquider Mittel	(4, 5)	- 428	2.950
Einzahlungen aus dem Abgang von Anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	290	4.522
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>- 280</b>	<b>3.286</b>
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters	(14)	0	74.991
Auszahlung aus Tilgung von Wandelanleihen	(18)	0	- 60.519
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	(16)	2.435	405
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	(16)	- 11.357	- 11.755
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 8.922</b>	<b>3.122</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		1.827	- 85
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	7.706	7.794
Währungsumrechnung		0	- 3
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	(9)	<b>9.533</b>	<b>7.706</b>

## Konzern Eigenkapitalentwicklung vom 01.01.2012 – 31.12.2012

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital										
	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Rücklage Hedge- Accounting TEUR	Währungs- um- rechnung TEUR	Eigene Anteile TEUR	Bilanz- gewinn/ -verlust TEUR	Summe TEUR	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter TEUR	Summe Eigenkapital TEUR	
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>44.379</b>	<b>280.121</b>	<b>-9.381</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>	<b>-67.972</b>	<b>247.124</b>	<b>-241</b>	<b>246.883</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-8.449	-8.449	-109	-8.558	
Sonstiges Ergebnis	0	0	4.723	0	0	0	4.723	35	4.758	
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.449</b>	<b>-3.726</b>	<b>-74</b>	<b>-3.800</b>	
Währungsumrechnung	0	0	0	65	0	0	65	0	65	
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>44.379</b>	<b>280.121</b>	<b>-4.658</b>	<b>54</b>	<b>-12</b>	<b>-76.421</b>	<b>243.463</b>	<b>-315</b>	<b>243.148</b>	
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital										
	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Rücklage Hedge- Accounting TEUR	Währungs- um- rechnung TEUR	Eigene Anteile TEUR	Bilanz- gewinn/ -verlust TEUR	Summe TEUR	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter TEUR	Summe Eigenkapital TEUR	
<b>Stand 01.01.2011</b>	<b>31.306</b>	<b>239.424</b>	<b>-14.948</b>	<b>-9</b>	<b>-12</b>	<b>-28.598</b>	<b>227.164</b>	<b>5</b>	<b>227.169</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-39.374	-39.374	-240	-39.614	
Sonstiges Ergebnis	0	0	5.567	0	0	0	5.567	-6	5.561	
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-38.374</b>	<b>-33.807</b>	<b>-246</b>	<b>-34.053</b>	
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	11.384	36.429	0	0	0	0	47.813	0	47.813	
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.689	7.701	0	0	0	0	9.390	0	9.390	
Unternehmenserwerb unter gemeinsamer Kontrolle	0	-3.433	0	0	0	0	-3.433	0	-3.433	
Währungsumrechnung	0	0	0	-3	0	0	-3	0	-3	
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>44.379</b>	<b>280.121</b>	<b>-9.381</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>	<b>-67.972</b>	<b>247.124</b>	<b>-241</b>	<b>246.883</b>	

Konzernsegmentbericht vom 01.01.2012 – 31.12.2012

	Wohnen Immobilien HAMBURG		Wohnen Immobilien BERLIN		Wohnen Immobilien NRW		Wohnen Immobilien SALZGITTER		Wohnen Immobilien THÜRINGEN / SACHSEN		SUMME WOHNEN	SUMME GEWERBE	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	KONSOLIDIERUNG	COLONIA REAL ESTATE KONZERN	
	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE				TE	TE
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	10.936	15.404	5.063	23.322	1.377	56.092	858	0	0	56.950					56.950	
Vorjahr	10.996	14.210	8.087	23.263	1.775	58.331	1.066	0	0	57.193					57.193	
- davon externe Erlöse aus Vermietung	10.936	15.404	5.063	23.322	1.377	56.092	858	0	0	56.950					56.950	
Vorjahr	10.996	14.210	5.883	23.263	1.775	56.127	1.066	0	0	57.193					57.193	
- davon interne Erlöse aus Vermietung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					0	
Vorjahr	0	0	2.204	0	0	2.204	0	0	0	0					0	
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>																
Vorjahr															-24.978	
<b>Verkaufsergebnis</b>															-25.526	
Vorjahr															0	
<b>Dienstleistungsergebnis</b>															72	
Vorjahr															1.455	
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften</b>															522	
Vorjahr															-10.514	
<b>Bewertungsergebnis neu erworb. Renditeliegenschaften</b>															-27.807	
Vorjahr															0	
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge															0	
Vorjahr															8.347	
- davon Ertragskonsolidierungsergebnis															5.462	
Vorjahr															0	
<b>Rohergebnis</b>															31.260	
Vorjahr															9.936	
nicht zugeordnete Aufwendungen																
Vorjahr															-39.893	
<b>EBT</b>															-54.721	
Vorjahr															-8.633	
<b>Segmentvermögen</b>															-44.785	
Vorjahr	158.004	211.234	77.662	306.411	16.738	770.049	10.948	0	0	780.957					780.957	
Vorjahr	156.941	208.163	77.199	313.222	22.096	777.621	11.776	0	0	789.397					789.397	
Nicht zugeordnetes Vermögen																
Vorjahr															41.477	
<b>Vermögen Gesamt</b>															822.474	
Vorjahr															826.847	

**Colonia Real Estate AG  
Hamburg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012**

**Grundsätze der Rechnungslegung**

---

**Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „Colonia“ oder „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2012 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

IFRS 7	Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte  Die Anmerkungen zu IFRS 7 betreffen Änderung zur Verbesserung der Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten.
IAS 12	Latente Steuern – Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte  Einführung einer widerlegbaren Vermutung, dass die Realisierung des Buchwerts eines Vermögenswerts im Normalfall durch Veräußerung erfolgt. Als Konsequenz der Änderung gilt SIC 21 Ertragsteuern – Realisierung von Neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten nicht mehr für zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 7	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015, EU Endorsement noch ausstehend)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 11	Gemeinschaftliche Tätigkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2014)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2011 (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013, EU Endorsement noch ausstehend)

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, die – mit Ausnahme zweier Tochtergesellschaften in der Schweiz und den Niederlanden – sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Der Sitz der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2012 von Köln nach Hamburg verlegt und befindet sich unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie das Immobilien-Asset-Management. Die geschäftlichen Aktivitäten konzentrieren sich auf Deutschland. Das Portfolio der Colonia teilt sich zurzeit in die Segmente Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien auf.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der Colonia wurde durch den Vorstand am 12. April 2013 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

### **Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Colonia direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die Colonia die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Kontrolle endet.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der Colonia zuzurechnen sind, werden als Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Unternehmenserwerbe unter gemeinsamer Beherrschung (sogenannte „Transactions under common control“) sind Zusammenschlüsse, bei denen alle sich zusammenschließenden Unternehmen von derselben Person oder denselben Parteien sowohl vor als auch nach dem Unternehmenszusammenschluss dauerhaft beherrscht werden. Die Übernahme der Vermögenswerte und Schulden erfolgt mit den Buchwerten zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Vermögenswerten und Schulden wird erfolgsneutral als Unternehmenserwerbe unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb der anderen Rücklagen erfasst.



Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Nachfolgende Unternehmen werden zum Stichtag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg (100%)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (100%)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg (100%)
- Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (99,6%)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (99,2%)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (99,2%)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (94,0%)

Der Konsolidierungskreis hat sich durch konzerninterne Verschmelzungen bzw. Anwachsungen wie folgt geändert:

- Verschmelzung der Colonia Wohnen Service GmbH, Hamburg, auf die Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg

## Unternehmensveräußerungen

Mit Wirkung zum 30. September 2012 wurden 100% der Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg, (im Folgenden: POLARES) im Wege eines Management-Buy-Outs veräußert und die Gesellschaft wurde endkonsolidiert. Der Kaufpreis wird in monatlichen Raten beglichen und wurde entsprechend auf seinen Barwert abgezinst. Im Rahmen der Endkonsolidierung entstand ein Gewinn in Höhe von EUR 5,4 Mio., der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde. Dieser ermittelt sich wie folgt:

	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	6.006
Vorratsvermögen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.802
Aktive latente Steuern	111
Liquide Mittel	428
Rückstellungen für Pensionen und sonstige Rückstellungen	-399
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-587
<b>Summe abgegebener Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>11.361</b>
Kaufpreis (abgezinst)	16.735
<b>Endkonsolidierungsgewinn</b>	<b>5.374</b>

## **Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### Renditeliegenschaften

Die Colonia klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen.

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden, noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Hierzu zählen auch nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommt dabei das Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) zur Anwendung. Der beauftragte unabhängige Sachverständige verfügt über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien. Die bei der Anwendung des DCF-Verfahrens ermittelten Bruttokapitalwerte werden durch einen Abzug von 0,2% zur Berücksichtigung von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Aufgrund der branchenüblichen steuerlichen Struktur derartiger Transaktion wird hierbei keine Grunderwerbsteuer berücksichtigt.

## Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer, wie z.B. der im Rahmen eines Unternehmenserwerbs angesetzte Geschäfts- oder Firmenwert, werden mindestens einmal jährlich und bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen, oder als
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die Colonia hält neben den derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungszusammenhang keine zu handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Kassageschäfte in nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz von nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht.

Die in der Konzernbilanz der Colonia erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristige Forderungen, ausgewiesen unter Anderen finanziellen Vermögenswerten, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, die im Wesentlichen Beteiligungen beinhalten, sind als zur Veräußerung verfügbar bestimmt und nicht einer anderen Kategorie zugeordnet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen.

### Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich notwendiger Vertriebskosten.

### Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem passive latente Steuern aus temporären Differenzen gegenüber stehen.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen erwartet wird.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit von weniger als drei Monaten.

### Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabe-kosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung. Die Ausgabekosten werden zwischen der Eigen- und der Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihe im Verhältnis ihrer relativen Buchwerte am Tag der Ausgabe aufgeteilt. Der Teil, der auf die Eigenkapitalkomponente entfällt, wird abzüglich von Ertragsteuereffekten, direkt gegen das Eigenkapital verrechnet.

### Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, der Verkauf sowie die Ausgabe oder die Einziehung von eigenen Anteilen werden nicht erfolgswirksam erfasst.

## Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand und Aufsichtsrat wurden in Vorjahren ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasste dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia sowie Geschäftsführer verbundener Unternehmen. Die Berechnung des Aktienoptionsprogramms erfolgte anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Dabei wurden die Optionen am Tag der Gewährung zum Marktwert bewertet (Black-Scholes). Nach IFRS 2 wird der Optionswert zum Ausgabestichtag pro rata temporis als Personalaufwand über die Sperrfrist verteilt und in den anderen Rücklagen erfasst.

Die Erfassung von aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgten über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden mussten (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endete am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d.h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wurde. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausgeübt werden können. Der im Periodenergebnis erfasste Ertrag oder Aufwand entspricht der Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

Für Vergütungsrechte, die nicht ausgeübt werden können, wurde kein Aufwand erfasst. Hier- von ausgenommen sind Vergütungsrechte, für deren Ausübung bestimmte Marktbedingungen erfüllt sein müssen. Diese werden unabhängig davon, ob die Marktbedingungen erfüllt wurden, als ausübbar betrachtet, vorausgesetzt, dass alle sonstigen Leistungsbedingungen erfüllt wurden.

Wurden die Bedingungen einer Vergütungsvereinbarung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente geändert, so wurden Aufwendungen mindestens in der Höhe erfasst, in der sie angefallen wären, wenn die Vertragsbedingungen nicht geändert worden wären. Das Unternehmen erfasst außerdem die Auswirkungen von Änderungen, die den gesamten beizulegenden Zeitwert der aktienbasierten Vergütungsvereinbarung erhöhen oder mit einem anderen Nutzen für den Arbeitnehmer verbunden sind, bewertet zum Zeitpunkt der Änderung.

Verlässt ein Mitarbeiter das Unternehmen vor der Erfüllung der Ausübungsbedingungen, ist die Vergütungszusage verwirkt. Die bereits erfassten Aufwendungen werden zurückgebucht, so dass auf kumulierter Basis kein Aufwand berücksichtigt wird. Wird Mitarbeitern, denen Aktienoptionen gewährt wurden, gekündigt, erfolgt die Bilanzierung nach den Vorschriften für Verwirkungen.

Seit dem Geschäftsjahr 2009 wurden keine weiteren Aktienoptionen gewährt. In den Geschäftsjahr 2011 und 2012 sind Aktienoptionen aufgrund der durchgeführten personellen Umstrukturierungen und des Ausscheidens von Mitarbeitern verfallen. Von der Möglichkeit der Umgliederung von während des Erdienungszeitraums in den Gewinnrücklagen erfassten Beträgen in die Kapitalrücklage wurde kein Gebrauch gemacht. Wir verweisen hierzu auf den Abschnitt zu Aktienoptionen.

### Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Jede weitere Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

### Rückstellungen für Pensionen

Der Colonia Konzern verfügte in der Vergangenheit bei der POLARES über leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens. Mit der Veräußerung der POLARES zum 30. September 2012 sind die Verpflichtungen des Konzerns abgegangen.



Die Colonia zahlt zudem aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

### Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

### Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht derer der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

### Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebskosten. Umsätze aus Dienstleistungen resultierten im Wesentlichen aus dem Bereich Asset Management der mit Wirkung zum 30. September 2012 veräußerten POLARES.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Zuwendungen der öffentlichen Hand als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen oder zur sofortigen finanziellen Unterstützung ohne künftig damit verbundenen Aufwand werden im Ergebnis der Periode erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

### Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

Die funktionale Währung der Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbständig betreibt. Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital unter den Rücklagen als „Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

## Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert.
- Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem passive latente Steuern aus temporären Differenzen gegenüber stehen. Hierbei sind sowohl Schätzungen hinsichtlich der Entwicklung der Konzernunternehmen als auch Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Steuerstrategie des Konzerns zu berücksichtigen. Zum 31. Dezember 2012 belief sich die Höhe der nicht berücksichtigten Körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verluste auf EUR 13 Mio. (Vorjahr: EUR 10 Mio.) bzw. EUR 40 Mio. (Vorjahr: EUR 43 Mio.).

### Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Discounted Cash Flow Verfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch den Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten nach Einschätzung der Colonia im wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 781,0 Mio. (Vorjahr: EUR 789,4 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der Beteiligungen und der Anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,8 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.

- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.).

### **Änderungen im Vergleich zum Vorjahr**

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Konzernabschluss die folgenden Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft bieten:

- Aufgrund einer Umstrukturierung in der internen Organisation hat sich die Zusammensetzung der berichtspflichtigen Segmente in der Segmentberichterstattung geändert. Dabei wurde für das Segment Wohnen eine neue regionale Zuordnung vorgenommen und das Segment Asset Management wird aufgrund einer Veränderung des Konsolidierungskreises nicht mehr fortgeführt. Die Segmentberichterstattung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.
- Zur Vereinheitlichung der konzerninternen Berichterstattung wurden die Darstellungen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung an das Format der Muttergesellschaft TAG AG im Wesentlichen angepasst. In der Bilanz handelt es sich hierbei um eine Zusammenfassung der im Vorjahr separat ausgewiesenen kurzfristigen Finanzschulden mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf die Abbildung einer vergleichenden Bilanz zum 1. Januar 2011 verzichtet.

## Erläuterungen zur Bilanz

---

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 4.819 (Vorjahr: TEUR 37.080) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 15.333 (Vorjahr: TEUR 9.273) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Bewertungsergebnis von TEUR -10.514 (Vorjahr: TEUR -27.807).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 1.1.2011	817.720
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	273
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-789
Marktwertveränderungen	-27.807
Stand per 31.12.2011	789.397
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	2.114
Marktwertveränderungen	-10.514
Stand per 31.12.2012	780.997

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 780.997 (Vorjahr: TEUR 789.397) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Renditeliegenschaften	2012 TEUR	2011 TEUR
Mieterlöse	56.950	57.193
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-24.978	-25.526
Gesamt	31.972	31.667

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Renditeliegenschaften, im Rahmen der Bewertung nach dem Discounted Cash Flow-Verfahren verwendet wurden:

	2012	2011
Abzinsungsfaktor in %	5% - 10,0%	5,0% - 8,25%
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup>	0,3 - 16,4	7 - 9,8
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	0,3% - 41,0%	2% - 11,4%

Die Bewertung, die den International Valuation Standards entspricht, erfolgt auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von in der Regel zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Dieser bewegt sich objektspezifisch in einer Bandbreite in 2012 von 4,5% bis 10,0%. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Present Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 0,2% in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

## 2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind – außer dem Geschäfts- oder Firmenwert bis zum 30. September 2012 – gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte Anschaffungs- und Herstellungskosten	Geschäfts- oder Firmenwert TEUR	Auftrags- bestände TEUR	Übrige TEUR	Summe TEUR
Stand per 1.1.2011	2.861	574	841	4.276
Zugänge aus Unternehmenserwerben	2.364	0	5.444	7.808
Zugänge	0	0	140	140
Abgänge	0	-574	-417	-991
Stand per 31.12.2011	5.225	0	6.008	11.233
Zugänge	0	0	42	42
Abgänge	-5.225	0	-5.664	-10.889
Stand per 31.12.2012	0	0	386	386

Kumulierte Abschreibungen				
Stand per 1.1.2011	618	574	297	1.488
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	3.819	3.819
Zugänge	0	0	423	423
Abgänge	0	-574	-127	-701
Stand per 31.12.2011	618	0	4.411	5.029
Zugänge	0	0	295	295
Abgänge	-618	0	-4.447	-5.065
Stand per 31.12.2012	0	0	259	259

Buchwert 31.12.2011	4.607	0	1.597	6.204
Buchwert 31.12.2012	0	0	127	127

Der im Vorjahr ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert, die Auftragsbestände sowie die Markenrechte „Resolution“ und „Accentro“ und „Larus“ entfielen auf das Dienstleistungsgeschäft der POLARES und sind mit deren Veräußerung zum 30. September 2012 abgegangen.

### 3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 1.1.2011	1.513	1.513
Zugänge aus Unternehmenserwerben	292	292
Zugänge	73	73
Abgänge	-290	-290
Stand per 31.12.2011	1.588	1.588
Zugänge	100	100
Abgänge	-722	-722
Stand per 31.12.2012	966	966

Kumulierte Abschreibungen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 1.1.2011	748	748
Zugänge aus Unternehmenserwerben	157	157
Zugänge	211	211
Abgänge	-118	-118
Stand per 31.12.2011	998	998
Zugänge	186	186
Abgänge	-519	-519
Stand per 31.12.2012	665	665

Buchwert 31.12.2011	590	590
Buchwert 31.12.2012	301	301



#### 4. Beteiligungen und Andere finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus Beteiligungen und Darlehen an diese Beteiligungen sowie aus sonstigen langfristigen Ausleihungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 1.1.2011	10.202
Zugänge	4.788
Abgänge	-611
Stand per 31.12.2011	14.379
Zugänge	12.495
Abgänge	-340
Stand per 31.12.2012	26.534

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 1.1.2011	1.427
Zugänge	1.105
Stand per 31.12.2011	2.532
Zugänge	92
Abgänge	-900
Stand per 31.12.2012	1.724

Buchwert 31.12.2011	11.847
Buchwert 31.12.2012	24.810

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2012 enthalten im Wesentlichen die mit dem Barwert angesetzte, langfristige Forderung, aus dem Verkauf der POLARES in Höhe von TEUR 11.963. Es wurden eine Tilgung in Höhe von TEUR 240 in 2012 geleistet.

Daneben bestehen Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.655 (Vorjahr: TEUR 6.446) und damit verbundene Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 7.432 (Vorjahr: TEUR 5.401). Die Beteiligungen liegen jeweils zwischen mindestens 2,75% und maximal 15,00% und werden von der Colonia gehalten. Für die Beteiligungen gibt es keinen aktiven Markt. Ferner ist für die Minderheitenanteile eine ausreichend verlässliche Bewertung nicht möglich, so dass für diese Anteile kein beizulegender Zeitwert angegeben wird. Ein Verkauf der Beteiligungen ist gegenwärtig nicht geplant.

Die Zugänge bei den kumulierten Abschreibungen des Geschäftsjahres 2012 von TEUR 92 entfallen auf die Wertberichtigung einer Beteiligung. Die Wertaufholung von TEUR 900 betrifft die Umkehr von im Vorjahr vorgenommenen Wertminderungen und entfällt mit TEUR 400 auf Beteiligungen und mit TEUR 500 auf Ausleihungen.

## 5. Aktive / Passive latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern	2012 TEUR	2011 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	6.841	7.686
Bewertung Renditeliegenschaften	-46.939	-46.847
Bewertungsergebnis Hedge-Accounting	846	1.531
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	143	0
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	-118	-523
Bewertung Wandelanleihen	-186	-227
Übrige (DTA)	72	438
Übrige (DTL)	0	-691
Summe aktive latente Steuern	7.902	9.655
Summe passive latente Steuern	-47.243	-48.288
Saldierung	7.081	8.116
	-7.081	-8.116
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	821	1.539
	-40.162	-40.172

## 6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 1.1.2011	3.810
Verbrauch	-628
Auflösung	-375
Zugänge	4.125
Stand per 31.12.2011	6.932
Verbrauch	-1.133
Auflösung	-1.119
Zugänge	2.829
Stand per 31.12.2012	7.509

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 1.476 (Vorjahr: TEUR 693) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

Es bestehen nicht-wertgeminderte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 1.359 (Vorjahr: TEUR 980).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2012 TEUR	2011 TEUR
Kautionen	476	216
Forderungen gegen POLARES	290	0
Forderungen aus Zinsen	139	0
Debitorische Kreditoren	124	115
Forderungen aus Versicherungsansprüchen	95	230
Rechnungsabgrenzung	10	46
Übrige	298	308
Gesamt	1.432	915

Die Altersstruktur von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt	weder wertgemindert noch überfällig	0 - 90 Tage	91 - 180 Tage	181 - 360 Tage	> 360 Tage
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Geschäftsjahr 2012:</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.657	1.318	1.235	639	328	137
Sonstige Vermögenswerte	1.432	1.432	0	0	0	0
Gesamt	5.089	2.750	1.235	639	328	137
<b>Geschäftsjahr 2011:</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.089	964	3.965	661	392	107
Sonstige Vermögenswerte	915	915	0	0	0	0
Gesamt	7.004	1.879	3.965	661	392	107

## 7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

## **8. Gezeichnetes Kapital**

### *Gezeichnetes Kapital*

Das voll eingezahlte Grundkapital der Colonia hat sich im Geschäftsjahr durch die Ausübung von 54 Wandlungsrechten auf EUR 44.378.697 zum 31. Dezember 2012 erhöht. Das gezeichnete Kapital entfällt auf Stückaktien mit einem Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie.

### *Genehmigtes Kapital*

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 12. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 20.000.000 durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

### *Bedingtes Kapital*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch das Bedingte Kapital III unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 316.000 eingeteilt in bis zu 316.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt wurden. Zum 31. Dezember 2011 und 2012 bestehen aufgrund des Zeitablaufs daraus keine ausübbarer Aktienoptionen mehr.

Durch das Bedingte Kapital IV ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.505.703 eingeteilt in bis zu 1.505.703 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente gemäß einer Ermächtigung aus 2005 der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 290 neue Aktien mit der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen ausgeben. Zum 31. Dezember 2011 und 2012 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbarer Wandlungsrechte mehr.

Durch das Bedingte Kapital V ist das Grundkapital unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 110.000 eingeteilt in bis zu 110.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aufgrund der Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“. Zum 31. Dezember 2012 sind keine (Vorjahr: 10.000) Aktienoptionen in Anteile der Gesellschaft in entsprechender Höhe ausübbar.

Durch das Bedingte Kapital VI ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.435.840 (Vorjahr: EUR 1.435.894) durch Ausgabe von bis zu 1.435.840 (Vorjahr: 1.435.894) neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen aufgrund einer Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008. Im Geschäftsjahr 2012 wurden aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 54 (Vorjahr: 1.688.353) neue Aktien ausgeben. Demnach wurde das bedingte Kapital um 54,00 (Vorjahr: EUR 1.688.353,00) ausgenutzt und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1.435.840,00 (Vorjahr: EUR 1.435.894,00). Zum 31. Dezember 2012 bestehen aufgrund der Wandlung von 54 (Vorjahr: 1.688.353) Aktien bzw.

Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen im Gegenwert von 0 (Vorjahr: 38.451) Aktien noch 1.397.389 wandelbare Anteile.

Durch das Bedingte Kapital VII ist das Grundkapital unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 339.000 durch Ausgabe von bis zu 339.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008“. Zum 31. Dezember 2012 ist das bedingte Kapital VII noch in Höhe von 2.000 (Vorjahr: 14.000) Aktienoptionen in entsprechender Höhe ausnutzbar.

## 9. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Zuzahlungen aus Kapitalerhöhungen, die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung abzüglich der latenten Steuern sowie den Personalaufwand der aktienbasierten Vergütung. Die Rücklagen werden gemindert um die Kosten der Kapitalbeschaffung abzüglich etwaiger Ertragsteuervorteile.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 54 neue Aktien ausgegeben. Hieraus resultiert eine Veränderung der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 322.

Im Geschäftsjahr 2011 führten eine Sachkapitalerhöhung und das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien zu einer Erhöhung der Kapitalrücklagen von TEUR 36.427. Ferner resultierte aus der Ausgabe neuer Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen eine Erhöhung der Kapitalrücklagen um EUR 7.701. Dagegen resultierte eine Verringerung der Kapitalrücklagen um TEUR 3.433 aus der als Unternehmenserwerb unter gemeinsamer Beherrschung abgebildeten Erstkonsolidierung der LARUS Asset Management GmbH, bei der der Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und den erworbenen Vermögenswerten und Schulden erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst wurde.

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

## 10. Andere Rücklagen

Die Anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	2012 TEUR	2011 TEUR
Rücklage für Hedge Accounting	-4.658	-9.381
Rücklagen für Währungsumrechnung	54	-11
Gesamt	-4.604	-9.392

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge-Accounting	2012 TEUR	2011 TEUR
Bestand zum Beginn des Geschäftsjahres	-9.381	-14.948
Unrealisierte Gewinne und Verluste	4.170	4.203
Ergebniswirksam erfasst	1.165	2.530
Latenter Steuereffekt	-647	-1.094
Minderhaitenanteile	35	-72
Bestand zum Ende des Geschäftsjahres	-4.658	-9.381

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen sowohl so genannte Ineffektivitäten als auch aus der Rücklage für Hedge-Accounting umzubuchende Beträge, die auf Grund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

Die Rücklage für Währungsumrechnung betrifft Umrechnungsdifferenzen ausländischer Konzernunternehmen in die funktionale Währung des Konzerns.

## 11. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

## 12. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

## 13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgung beträgt durchschnittlich 2,4% p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 469.686 (Vorjahr: TEUR 476.627) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt.

## 14. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betraf in Vorjahren von der POLARES erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter bzw. ihre Angehörigen und ist mit der Veräußerung dieses Unternehmens abgegangen. Vor diesem Hintergrund wird auf weitere Detailangaben verzichtet. Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 1.1.2011	40
Auflösung	-11
Stand per 31.12.2011	29
Abgänge durch Unternehmensverkäufe	-29
Stand per 31.12.2012	0

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum 31. Dezember 2010 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 40, zum 31. Dezember 2009 TEUR 57 und zum 31. Dezember 2008 TEUR 127.

## 15. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Am 5. Mai 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 11,4 Mio. begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 6,0078 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 5,875% jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils an den Zinszahlungstagen im Mai und November zahlbar.

Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt, zurückgekauft oder entwertet worden sind.

Die Gesellschaft ist ab dem 1. Juni 2013 berechtigt die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 140,0% des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 21. Juni 2010 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 4. Mai 2015. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 6,0078. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 ein bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.124.247 für Lieferaktien geschaffen.

Aufgrund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia durch die TAG AG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr begebenen Wandelanleihen. Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von EUR 8,1 Mio. wurden im Vorjahr vorzeitig gewandelt bzw. EUR 0,2 Mio. vorzeitig zurückgezahlt.

Der als kurzfristig ausgewiesene Teil der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen resultiert aus einer Abgrenzung von Zinsen.

## 16. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Gesellschafterin TAG AG in Höhe von EUR 41,3 Mio. (Vorjahr: EUR 33,6 Mio.) und der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, in Höhe von EUR 9,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.).

## 17. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.1.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.033	320	292	1.281	1.702
Provisionen	44	44	0	262	262
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	519	473	45	243	244
Belastende Verträge	500	385	0	0	115
Übrige	1.172	381	7	54	838
Gesamt	3.268	1.603	344	1.840	3.161

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Rückstellung für belastende Verträge betrifft drohende Verluste aus der Anmietung von Büroflächen am ehemaligen Geschäftssitz in Köln. Hiervon waren im Vorjahr TEUR 115 als langfristiger Teil ausgewiesen.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.



## 18. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden betreffen laufende Ertragsteueraufwendungen für die Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Gewerbesteuer sowie Aufwendungen aufgrund durchgeführter Betriebsprüfungen.

## 19. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

## 20. Derivative Finanzinstrumente und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2012 TEUR	2011 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps	5.345	4.134
Rechnungsabgrenzung	283	569
Übrige	1.653	1.228
Gesamt	7.281	5.931

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps betreffen Zinssicherungsinstrumente, deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Die enthaltenen Derivate wurden im Vorjahr mit TEUR 5.419 als langfristig ausgewiesen. Zur näheren Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

---

### 21. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2012 TEUR	2011 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	56.950	57.193
Erlöse aus Dienstleistungen	4.933	8.330
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	983
Gesamt	61.883	66.506

### 22. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge	2012 TEUR	2011 TEUR
Endkonsolidierung Polares	5.374	0
Erträge aus der Zuschreibung auf Beteiligungen sowie auf Andere finanzielle Vermögenswerte	900	0
Sonstige periodenfremde Erträge	380	1.496
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	344	1.083
Endkonsolidierung Wohn Service-Geschäftsbereich	0	1.468
Übrige	1.349	1.435
Gesamt	8.347	5.482

### 23. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften des Konzerns wird auf die Darstellung unter Tz. 1 verwiesen.

### 24. Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung). Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

## 25. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2012 TEUR	2011 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	139	1.506
Soziale Abgaben	28	251
Aufwendungen für Altersversorgung	6	15
Gesamt	173	1.772

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten beträgt der gesamte Personalaufwand des Geschäftsjahres TEUR 3.579 (Vorjahr: TEUR 3.897). Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

## 26. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2011 TEUR	2011 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	295	116
Abschreibungen auf Sachanlagen	185	28
Gesamt	480	144

## 27. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Personalkostenumlage	4.745	2.105
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.094	2.223
Raumkosten	1.046	597
EDV-Kosten	286	84
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	248	553
KFZ-Kosten	228	177
Kosten des Aufsichtsrates	173	163
Investor Relation / Kosten der Hauptversammlung und der Veröffentlichung	132	148
Restrukturierungskosten	0	6.432
Übrige	2.041	2.463
Gesamt	9.993	14.945

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 1.178 (Vorjahr: TEUR 807) erfasst.

## 28. Beteiligungsergebnis

In diesem Posten wurden im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 71) ausgewiesen, die im Wesentlichen auf erhaltene Dividenden entfallen.

## 29. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 105) vorgenommen. Die Abschreibung betraf die Beteiligung an der VA No1 Dischhaus Verwaltungs GmbH, Grünwald.

## 30. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinserträge	3.376	1.002
Zinsaufwendungen	-30.412	-35.139
Gesamt	-27.036	-34.137

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus verbundenen Unternehmen, wie z.B. Gesellschafter, von TEUR 538 (Vorjahr: TEUR 0). Die Zinserträge aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten von TEUR 2.838 (Vorjahr: TEUR 1.002) enthalten einen Zuschuss der öffentlichen Hand von TEUR 2.616 in Form eines Darlehensverzichts der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufgrund erfolgreich abgeschlossener energetischer Sanierung ausgewählter Wohnimmobilien.

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 20.123 (Vorjahr: TEUR 26.749) sowie aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 10.289 (Vorjahr: TEUR 8.390).

## 31. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2012 TEUR	2011 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-241	-32
Latente Steuern	326	5.208
Gesamt	85	5.176

Der tatsächliche Steueraufwand beinhaltet in Höhe von TEUR 176 einen Steuerertrag für Vorjahre. Der latente Steueraufwand betrifft in Höhe von TEUR 307 Vorperioden. TEUR 2.831 des latenten Steueraufwands entfallen auf die Bewertung von Verlust- und Zinsvorträgen. In Höhe von TEUR 3.157 resultiert der latente Steuerertrag aus der Veränderung temporärer Differenzen.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-8.643	-44.791
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	2.790	14.456
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-483	28
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-2.831	-3.665
Steuerfreie Vermögenmehrungen und nichtabzugsfähige Aufwendungen	590	-883
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	-2.349	-4.888
Konsolidierungsergebnisse	2.390	168
Übrige	-22	-39
Tatsächliches Steuerergebnis	85	5.176

Der Steuereffekt aus Konsolidierungsergebnissen entfällt im Wesentlichen auf die Veräußerung der POLARES.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2012 %	2011 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 1% (Vorjahr: 11,6%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 922 (Vorjahr: TEUR 1.096) im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 13 Mio. (Vorjahr: rund EUR 10 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 40 Mio. (Vorjahr: rund EUR 43 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 5 Mio. (Vorjahr: rund EUR 4 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt rund EUR 6 Mio. (Vorjahr: rund EUR 3 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

### 32. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern sowie Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre.

### 33. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus so genannten „potentielle Aktien“ (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2012	2011
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-8.450	-39.374
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen (nach Steuern)	324	322
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-8.126	-39.052
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	44.379	33.883
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	651	661
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	45.030	34.544
Ergebnis je Aktie		
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,19	-1,16
verwässertes Ergebnis je Aktie *	-0,19	-1,16

\* Da die in der Überleitung dargestellten Wandelanleihen für die dargestellten Perioden einer Verwässerung entgegenwirken, wurden diese Effekte nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen. Ein Verwässerungseffekt für künftige Perioden ist potenziell nicht ausgeschlossen.

### 34. Aktienoptionen

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit verschiedene Aktienoptionsprogramme aufgelegt, die den Bezugsberechtigten das Recht einräumten, diese Optionen im Rahmen der programmspezifischen Bedingungen gegen Anteile an der Gesellschaft einzutauschen.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2007 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Insgesamt stehen 866.560 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 15% auf den Vorstand und 85%

auf die Arbeitnehmer der Colonia und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen entfallen. In der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2007 sowie des dazugehörigen nicht ausgenutzten Bedingten Kapitals V in Höhe von EUR 756.560,00 beschlossen. Zum 31. Dezember 2011 bestanden 10.000 Aktienoptionen, die im Geschäftsjahr 2012 durch das Ausscheiden der bezugsberechtigten Mitarbeiter vollständig verfallen sind.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer von der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Insgesamt stehen 624.000 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen höchstens 16% auf den Vorstand, höchstens 16% auf die Geschäftsführer von Tochtergesellschaften sowie jeweils 34% auf die Arbeitnehmer der Gesellschaft und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der Gesellschaft entfallen. In der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2008 sowie des dazugehörigen nicht ausgenutzten Bedingten Kapitals VII in Höhe von EUR 285.000,00 beschlossen. Im Geschäftsjahr 2012 sind 12.000 Aktienoptionen durch Ausscheiden von bezugsberechtigten Mitarbeitern verfallen. Zum Bilanzstichtag sind noch 2.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2008 zu einem Preis von EUR 6,66 ausübbar. Die noch ausstehenden Aktienoptionen laufen innerhalb eines Jahres aus.

Sämtliche Aktienoptionspläne werden als anteilsbasierte Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert (equity-settled).

Voraussetzung für die Ausübung der Optionsrechte ist, dass der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Optionsrechts um wenigstens 20% im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist und der Optionsinhaber bis zu diesem Zeitpunkt Mitarbeiter der Gesellschaft ist. Der Basispreis ist bei Ausübung der Optionsrechte vom Bezugsberechtigten an die Gesellschaft gegen die Ausgabe von Aktien einzuzahlen. Die Ausübung der Optionsrechte ist eingeschränkt in einem Zeitraum vor Bekanntgabe von Quartals- und Halbjahresergebnissen und dem vorläufigen Jahresergebnis sowie vor der Hauptversammlung. Optionsrechtsanpassung im Falle von Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen ist Bestandteil der Optionsbedingungen.

Im Geschäftsjahr 2012 ist, wie im Vorjahr, kein Personalaufwand im Zusammenhang mit ausgegebenen Aktienoptionen angefallen.

## **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

---

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel lt. Kapitalflussrechnung	2012 TEUR	2011 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	10.122	9.892
Kontokorrent bei Kreditinstituten	-588	-2.186
Gesamt	9.534	7.706

Hinsichtlich der, bis auf die Übertragung der in der Gesellschaft enthaltenen liquiden Mittel, nicht-zahlungswirksamen Veräußerung der POLARES verweisen wir auf die Erläuterungen zu Anderen finanziellen Vermögenswerten.

## **Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

---

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Aufgrund einer Umstrukturierung der internen Organisation hat sich die Zusammensetzung der berichtspflichtigen Segmente in der Segmentberichterstattung geändert. Dabei wurde für das Segment Wohnen eine neue regionale Zuordnung vorgenommen und die im Vorjahr separat ausgewiesenen Dienstleistungen wurden innerhalb der übrigen Aktivitäten zusammengefasst.

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde. Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse beinhalten.

Das Segment Wohnen wird entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg, Berlin, NRW, Salzgitter und Thüringen / Sachsen unterschieden.

Die Umsatzerlöse der Segmente Wohnen und Gewerbe entsprechen den Nettomieterlösen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden.

Die Konsolidierungsspalte beinhaltet im Wesentlichen die Eliminierung von konzerninternen Mieterlösen für den Sitz der Verwaltungszentrale sowie von konzerninternen Erlösen aus Hausverwaltung für eigene Objekte.

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr über keinen ausländischen Immobilienbestand und erzielt auch alle seine Erträge im Inland.



## Angaben zu Finanzinstrumenten

---

### Risiken durch Finanzinstrumente

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	243.463	247.124
Bilanzsumme	822.474	826.847
Eigenkapitalquote	30%	30%

## Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

31. Dezember 2012	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie <sup>1)</sup> TEUR	Zeitwert TEUR
<b>AKTIVA</b>				
Beteiligungen	5.655	5.655	AfS	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	19.156	19.156	LaR	19.156
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.657	3.657	LaR	3.657
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.432	1.422	LaR	1.422
Liquide Mittel	10.122	10.122	LaR	10.122
<b>PASSIVA</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)	245.202	245.202	AmC	259.575
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (langfristig)	2.643	2.643	AmC	3.558
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (langfristig)	27.178	27.178	AmC	27.178
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)	224.484	224.484	AmC	224.484
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (kurzfristig)	27.014	27.014	AmC	27.014
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	5.345	5.345	n/a	5.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.862	3.579	AmC	3.579

31. Dezember 2011	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie <sup>1)</sup> TEUR	Zeitwert TEUR
<b>AKTIVA</b>				
Beteiligungen	6.446	6.446	AfS	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.401	4.401	LaR	4.401
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.089	6.089	LaR	6.089
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.180	977	LaR	977
Liquide Mittel	9.892	9.892	LaR	9.892

PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)	455.130	455.130	AmC	467.890
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (langfristig)	2.348	2.348	AmC	3.123
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	5.419	5.419	n/a	5.419
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)	21.497	21.497	AmC	21.497
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (kurzfristig)	42.434	42.434	AmC	42.434
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	4.134	4.134	n/a	4.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.515	4.946	AmC	4.946

<sup>1)</sup> AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

### Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente wurden unverändert zum Vorjahr ganzjährig auf Basis der Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 bewertet. Es handelt sich hierbei ausschließlich um derivative Finanzinstrumente, deren Bewertung maßgeblich von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängt. Im Geschäftsjahr wurden keine Umgliederungen vorgenommen.

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, übrige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

## **Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten**

Wertminderungen auf Finanzinstrumente sind in den jeweiligen Angaben zu Anderen finanziellen Vermögenswerten (vgl. Tz. 4), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten (vgl. Tz. 6,) sowie zu den Finanzanlagen (vgl. Tz. 29) enthalten.

Zu sonstigen Nettogewinnen und -verlusten verweisen wir darüber hinaus auf die Angaben zum Beteiligungsergebnis (vgl. Tz. 28) und zum Zinsergebnis (vgl. Tz. 30).

## **Ziele des Finanzrisikomanagements**

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## **Zinsänderungsrisiko**

Aufgrund der Geschäftsaktivitäten des Konzerns bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen. Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Zum 31. Dezember 2012 bestehen Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 216,3 Mio. (Vorjahr: EUR 225,2 Mio.). Es handelt sich dabei um zwei Payer-Swaps mit einem negativen Marktwert von EUR 5,3 Mio., die in 2013 fällig werden. Im Vorjahr bestand daneben noch ein weiterer Payer-Swap, der im Geschäftsjahr fällig wurde. Der negative Marktwert der Zinsderivate im Vorjahr betrug EUR 9,6 Mio. Sämtliche Zinsderivate bestehen in einem Sicherungszusammenhang, und es stehen diesen Geschäften abgesicherte Zahlungsströme mit gleicher Laufzeit gegenüber.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	2012 TEUR	2011 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 1,0%-Punkten	1.122	3.253
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 1,0%-Punkten	-1.141	-3.344

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Zinssensitivitätsmessung	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-27.036	-34.066
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	4,8%	4,5%
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	0,6%	3,4%
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5%	-1.071	-1.132
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	1.071	1.132

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

### **Ausfallrisikomanagement**

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen untersucht. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellt das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

### Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend, auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	2012 TEUR	2011 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	224.484	95.597
1 bis 5 Jahre	132.379	393.780
über 5 Jahre	115.930	199.117
Gesamt	472.793	688.494

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 22 Mio. (Vorjahr: rund EUR 22 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 21 Mio. (Vorjahr: rund EUR 35 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 75 Mio. (Vorjahr: rund EUR 95 Mio.).

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	2012 TEUR	2011 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	15.539	47.932
1 bis 5 Jahre	3.000	0
über 5 Jahre	21.476	12.150
Gesamt	40.015	60.082

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 911 (Vorjahr: TEUR 100). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

### **Finanzierungsrisiko**

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Gleichermaßen sind für die begebene Wandelanleihe über ursprünglich EUR 11,4 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. bei Kontrollwechsel, können diese Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 346 Mio. (Vorjahr: EUR 380 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns sämtliche Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

### **Sicherheiten**

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von rund EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

## Sonstige Angaben

---

### Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Verwalterverträge	3.352	3.120
Mieten Geschäftsräume	643	6.547
Übrige	2.032	166
Gesamt	6.027	9.833

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 4.864 (Vorjahr: TEUR 3.172) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 1.013 (Vorjahr: TEUR 4.395) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 2.266) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.



## Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat gegenüber Banken Bürgschaften für Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) abgegeben.

Hinsichtlich der Bürgschaften, Patronatserklärungen und Garantie ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die Tochtergesellschaften aus derzeitiger Sicht jederzeit in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den zugrundeliegenden Darlehensverträgen nachzukommen. Deshalb wird das Risiko der Inanspruchnahme als gering eingestuft. Weiterhin sind die zugrundeliegenden Darlehen durch erstrangige Grundschulden auf den Grundbesitz der Tochtergesellschaften besichert.

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 Sachverwalter. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert und der daraus resultierende Kaufpreis zur Befriedigung der Grundpfandgläubiger verwendet. Nach der Veräußerung des Grundvermögens steht die Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, unabhängig von der Verfügungsbefugnis des Sachverwalters, im Eigentum der Colonia Real Estate AG. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus der Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach dem einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, träfen die Gesellschaft daher in vollem Umfang. Da die verbliebenen Vermögenswerte aufgrund der so genannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia Real Estate AG entzogen sind, sind insoweit die entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate AG weder abschließend zu beurteilen, noch kann die Gesellschaft etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Die Resolution Beteiligungs GmbH hat mit Klage vom 6. September 2010 einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von TEUR 1.000 nebst 8 % Zinsen gegen die Colonia vor dem Landgericht Köln anhängig gemacht. Die Klage betrifft einen angeblichen Zahlungsanspruch der Resolution Beteiligungs GmbH aus dem Einbringungsvertrag vom 13. August 2007 unter Berücksichtigung der Änderungsvereinbarung vom 12. Februar 2009 in Abhängigkeit von einem erreichten EBIT. Die Parteien streiten sich im Hinblick auf die Ermittlung der Berechnungsgrundlage und der daraus resultierenden weiteren Zahlungsansprüche der Klägerin. In erster Instanz hatte das Gericht mit Urteil vom 27. Mai 2011 die Klage zugunsten der Colonia abgewiesen. Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt, allerdings ruht das Verfahren derzeit, da gegen die Klägerin ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Mit Klage vom 1. Dezember 2010 ist die POLARES neben anderen Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von TEUR 1.049 verklagt worden. Die Klägerin macht Schäden an einem Wohn- und Geschäftshaus geltend, die ihr durch den Abriss eines Büro- und Geschäftshauses entstanden sind. Mit der Veräußerung der POLARES-Gruppe ist der Rechtsstreit für die Colonia zum 31. Dezember 2012 nicht mehr relevant.

## **Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen**

Der Colonia-Konzern verfügt im Wesentlichen über Wohnimmobilien. Mietverträge werden in der Regel mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen. Wesentliche, darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

## **Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen**

Am 23. Februar 2011 wurde mit der TAG AG eine Kreditvereinbarung über einen Rahmenkredit von bis zu EUR 75 Mio. zur Ablösung bzw. Refinanzierung von kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere aus begebenen Wandelschuldverschreibungen, abgeschlossen. Die Laufzeit der Vereinbarung von ursprünglich zwei Jahren wurde mit Nachtrag vom 20. Dezember 2012 bis zum 31. Dezember 2015 verlängert. Das Darlehen wird mit einem Festzinssatz von 7,95% p.a. marktüblich verzinst. Im Geschäftsjahr 2012 wurde bei der Colonia ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 2.161 (Vorjahr: TEUR 2.835) verbucht.

Zur Besicherung des Darlehens hat die Colonia ihre Geschäftsanteile an der Colonia Wohnen GmbH, Köln, zugunsten der TAG AG verpfändet. Der Darlehensstand beträgt unverändert zum 31. Dezember 2012 auf EUR 27,2 Mio.

Die Colonia hat weiterhin mit der TAG AG am 1. Mai 2011 eine Vereinbarung geschlossen, die die Erbringung von Führungs- und Leitungsaufgaben, Asset Management Leistungen zur Bewirtschaftung und Entwicklung der Colonia-Liegenschaften, Rechnungswesen- und Controllingleistungen sowie weitere Dienstleistungen von der TAG AG zum Gegenstand hat. Diese Vereinbarung gilt für die Colonia sowie deren Tochtergesellschaften Colonia Wohnen GmbH, Colonia Portfolio Ost GmbH, Colonia Portfolio Berlin GmbH, Grasmus Holding B.V., Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt im Rahmen einer Umlage nach den bei der TAG AG anfallenden Personalkosten. Im Geschäftsjahr 2012 wurde diesbezüglich im Colonia-Konzern ein Aufwand in Höhe von TEUR 3.386 (Vorjahr: TEUR 2.339) verbucht.

Zwischen der Colonia und der TAG Asset Management GmbH, Hamburg („TAG AM“), einer Tochtergesellschaft der TAG AG, bestehen diverse Verwalterverträge für Liegenschaften der Colonia. Im Colonia-Konzern wurde ein anteiliger Nettoaufwand von TEUR 1.691 (Vorjahr: TEUR 767) für die Leistungen der TAG AM verbucht.

Gegenüber der TAG AM besteht eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Anteilen an der Larus Asset Management GmbH, Hamburg, aus 2011. Der Kaufpreis von TEUR 8.000 wurde gestundet und wird mit einem marktüblichen Zinssatz von 7,95% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2012 wurde bei der Colonia ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 636 (Vorjahr TEUR 594) verbucht.

Dem Management in Schlüsselpositionen gehören die in den folgenden Abschnitten bezeichneten Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat an.

## Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 275) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 34). Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten dabei im Wesentlichen Honorare für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen.

## Personalstand

Im Konzern war zum 31. Dezember 2012 kein Mitarbeiter (Vorjahr: 7 Mitarbeiter) angestellt. Im Jahresdurchschnitt war 1 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter der in 2012 veräußerten POLARES wurden hierbei nicht berücksichtigt.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

- Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender), Aufsichtsratsmitglied bei TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender), Aufsichtsrat bei TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 14. Dezember 2012),
- Torsten Cejka, Rechtsanwalt, Potsdam, ESTAVIS AG (stellvertretender Vorsitzender seit 13. Juni 2012),
- Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth, (Vorsitzender bis 3. April 2011, stellvertretender Vorsitzender vom 4. April 2011 bis 13. Juni 2012) Aufsichtsratsmitglied bei wfg Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH, Frechen, Solare AG, Köln, Hoch-Begabten-Zentrum Rheinland GmbH, Brühl,
- Hans-Ulrich Sutter, Berlin (seit 13. Juni 2012), Aufsichtsratsmitglied bei TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 14. Dezember 2012) sowie TAG Potsdam Immobilien Aktiengesellschaft (bis 7. Januar 2013)

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) erhalten.

## Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

Rolf Elgeti, Potsdam, Vorsitzender (seit 16. März 2011)

- treveria plc, Isle of Man, Vereinigtes Königreich, bis April 2012
- ESTAVIS AG, Berlin
- Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Vereinigtes Königreich

Georg Griesemann, Hamburg (seit 1. Mai 2012)

Hans-Ulrich Sutter, Berlin (bis 30. April 2012)

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender (bis 14. Dezember 2012))
- TAG Potsdam-Immobilien AG (vom 30. März 2012 bis 7. Januar 2013)

Die Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Mehrheitsaktionär TAG AG, Hamburg, und wird im Rahmen einer Personalkostenumlage, zusammen mit anderen Dienstleistungen, dem Colonia-Konzern in Rechnung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2011 fielen für die ehemaligen Mitglieder des Vorstands Herrn Stephan Rind eine fixe Vergütung von EUR 0,2 Mio sowie eine Abfindung von EUR 1,6 Mio. und Herrn Volker Lemke eine fixe Vergütung von EUR 0,1 Mio sowie eine Abfindung von EUR 1,1 Mio. an.

### **Inanspruchnahme von § 264b HGB**

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2012 entsprechend den Befreiungsvorschriften von § 264b HGB von Erleichterungen Gebrauch gemacht:

- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 13. März 2013 hat die TAG AG gegenüber der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die das Wohnungsportfolio in Salzgitter hält, zur Sicherung der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft eine Patronatserklärung abgegeben.

Am 26. März 2013 hat Herr Torsten Cejka sein Aufsichtsratsmandat bei der Colonia Real Estate AG mit sofortiger Wirkung niedergelegt, da er an diesem Tage zum Vorstand der ESTAVIS AG bestellt wurde, bei der auch Herr Rolf Elgeti als Mitglied des Aufsichtsrats fungiert. Diese Konstellation ist gemäß § 100 Abs. 2 Ziffer 3 AktG unzulässig. Auf Antrag des Vorstands wurde Herr Dr. Harboe Vaagt mit Wirkung zum 15. April 2013 durch das Amtsgericht Hamburg zum Aufsichtsrat bestellt.

Hamburg, den 15. April 2013



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

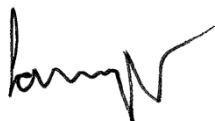
Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

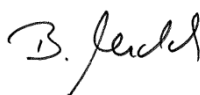
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 15. April 2013

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer



Michels  
Wirtschaftsprüfer

## Kontakt und Finanzkalender

<b>Datum</b>	<b>Termin</b>
<b>18.04.2013</b>	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss
<b>08.08.2013</b>	Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

**Colonia Real Estate AG**  
**Ein Unternehmen der TAG Immobilien Gruppe**  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-0  
Fax: +49 (0) 40 380 32-388  
[ir@colonia.ag](mailto:ir@colonia.ag)