



Geschäftsbericht 2013

Inhaltsverzeichnis	Seiten
Vorwort des Vorstands	03
Bericht des Aufsichtsrats	05
Portfolio	09
Aktie	10
Konzernlagebericht	11
Grundlagen des Konzerns	11
Wirtschaftsbericht	12
Ertragslage- / Finanz- und Vermögenslage	14
Nachtragsbericht	16
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	17
Abhängigkeitsbericht	24
Konzernbilanz	25
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	27
Konzerngesamtergebnisrechnung	28
Konzernkapitalflussrechnung	29
Konzerneigenkapitalentwicklung	30
Konzernsegmentbericht	31
Konzernanhang	32
Bestätigungsvermerk	76
Finanzkalender / Kontakt	77

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 79,14% bis Ende Dezember 2013 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. Die Gesellschaft ist auf das Geschäftsfeld „Investment“, die Verwaltung und das Asset Management von Wohnimmobilien, fokussiert. Die Investmentstrategie der Colonia bei Wohnimmobilien setzt auf nachhaltiges Bestandsmanagement. Sie konzentriert sich auf zwei Managementansätze:

- Ertrags- und Wertsteigerung durch Leerstandsabbau und aktives Mietmanagement
- Kostenreduktion durch aktives Management der Bewirtschaftungskosten

Der Leerstand im Gesamtportfolio konnte im vergangenen Jahr weiter abgebaut werden und zwar auf 12,8% zum Jahresende 2013 (nach 15,1% Ende 2012). Im größten Einzelportfolio der Colonia, am Standort Salzgitter, konnte die Leerstandsquote deutlich um 3 Prozentpunkte auf 19,7% 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 bis zu 20% der Gesamtmiete pro Jahr senken können. Das führt zu einer geringeren Fluktuation und gleichzeitig zu einer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltigeren Bewirtschaftung der Bestände.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 bewegten sich die Umsätze aus Vermietung mit EUR 58,6 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres, jedoch erhöhte sich das Mietergebnis von EUR 32,0 Mio. auf EUR 39,9 Mio. in 2013. 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% lag, auf nunmehr unter 20% Ende 2013 reduziert werden (22,5% Ende 2012). Ungeachtet der guten Leistung im Leerstandsabbau führte unter anderem die Wertminderung auf die Forderung aus dem Verkauf des Dienstleistungssegments, die Kostenumlage für die Einführung eines konzerneinheitlichen IT System, die großvolumige Umfinanzierung von fälligen Krediten als auch die Marktwertanpassung von Renditeliegenschaften zu einem Vorsteuerergebnis von EUR -9,2 Mio. (nach EUR -8,6 Mio. in 2012). Das Konzernergebnis zum Jahresende 2013 spiegelt die genannten Effekte ebenfalls wieder mit EUR -9,8 Mio. Der Loan to Value (LTV), also die Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien, lag bei 51%, die Eigenkapitalquote bei leicht über 30%, 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



Rolf Elgeti



Claudia Hoyer

Bericht des Aufsichtsrats

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

das Geschäftsjahr 2013 stand neben der weiteren Fokussierung der Gesellschaft auf die reine Bestandshaltung von Wohnimmobilien im Zeichen großvolumiger Refinanzierung auslaufender Darlehen (CMBS-Struktur). Der Aufsichtsrat hat die im Geschäftsjahr 2013 notwendigen Maßnahmen und die 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, insbesondere die im Jahre 2013 vorgenommene Refinanzierung von Darlehen. 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 2013 vorgenommenen Refinanzierungen, also der Abschluss neuer Darlehen der von der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH gehaltenen Immobilienbestände. Die Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes am Standort Salzgitter waren Gegenstand aller Sitzungen.

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 fünf 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 am 28. Februar 2013 befasste sich das Gremium intensiv mit den verschiedenen Optionen zur Ablösung der Quokka-Finanzierung, also einer CMBS-Finanzierung, die durch die von der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH gehaltenen Immobilienbestände besichert war. Im

Übrigen stimmte der Aufsichtsrat der weiteren Prolongation des von der TAG der Colonia zur Verfügung gestellten Rahmenkredites zu.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 16. April 2013 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2012 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 2013 verabschiedet und ausführlich auf den von der Gesellschaft aufgestellten Abhängigkeitsbericht eingegangen. Schließlich berichtete der Vorstand über die im TAG-Konzern beabsichtigte und eingeleitete Einführung eines einheitlichen ERP-Systems, das auch den Teilkonzern der Colonia Real Estate AG betreffen wird.

In der Sitzung vom 13. Juni 2013 stand die Refinanzierung der Quokka-Finanzierung der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH auf der Agenda. Da die Quokka-Finanzierung Ende August 2013 auslief, stellte der Vorstand die mit der DG Hyp und Münchener Hyp final verhandelten Darlehensverträge vor, die für das Portfolio in Salzgitter ein Gesamtdarlehen über EUR 130 Mio. zu einem Zinssatz von 3,5% bei einer Laufzeit von 10 Jahren bzw. einem Zinssatz von 2,5% bei einer Laufzeit von fünf Jahren beinhaltete. Die Finanzierung des von der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH gehaltenen Immobilienportfolios, die für den Herbst 2013 vorgesehen war, wurde ebenfalls erörtert. Eine Überbrückung der auslaufenden Quokka-Finanzierung erfolgte durch eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens der TAG an die Colonia. Schließlich verabschiedete der Aufsichtsrat in dieser Sitzung das Budget.

In der Sitzung vom 13. September 2013 berichtete der Vorstand über die Mietpreisentwicklung in den Portfolien der Berlin-Marzahn und Colonia Portfolio Berlin GmbH. Der Aufsichtsrat diskutierte das Konzernumlageverfahren, durch das die Colonia u.a. auch mit nicht unerheblichen Kosten für die Anschaffung der Einführung eines einheitlichen ERP-Systems belastet wird. Der Aufsichtsrat hielt das Kostenumlageverfahren aus Sicht der Colonia für angemessen und marktüblich. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit den Ergebnissen der Betriebsprüfung und dem Grunderwerbsteuerrisiko aus der GIMAG-Problematik.

In der Sitzung am 18. Dezember 2013 befasste sich das Gremium – wie auch auf der TAG-Ebene – mit der Bewertungsmethode der Immobilienbestände und der Frage, inwieweit bei der Bewertung Transaktionskosten zu berücksichtigen seien. Die im Jahre 2013 vorgenommenen verschiedenen Maßnahmen zur Refinanzierung der auslaufenden Quokka-Finanzierungen wurden insgesamt noch einmal dargestellt, insbesondere auch im Hinblick auf die temporäre Inanspruchnahme und Erhöhung der Gesellschafterdarlehen durch die TAG.

Das Gremium verabschiedete das Budget und die Planung für das Jahr 2014 und befasste sich schließlich mit der angestrebten Auflösung der „GIMAG-Struktur“, d.h. der Übertragung der von der GIMAG AG in der Schweiz gehaltenen 6% an der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH auf eine andere Gesellschaft des Konzerns der TAG Immobilien AG.

Abschlussprüfer 2013

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2013 der von der Hauptversammlung gewählten KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Abhängigkeitsbericht

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2013 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“.
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

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 2013

Der Abschlussprüfer, die KPMG Aktiengesellschaft 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 2013 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in den bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzungen am 8. April und am 28. April 2014 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem, das Bestandteil des gesamten Konzernrisikofrüherkennungssystems der TAG-Gruppe ist, geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

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.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 28. April 2014 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung des Jahres 2014.

Personalien

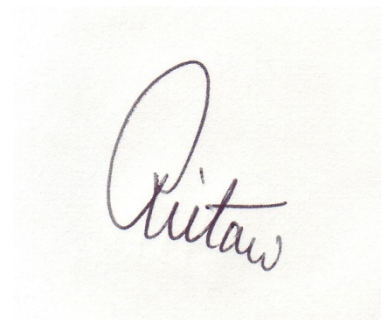
Herr Torsten Cejka legte sein Amt als Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG mit Wirkung zum 2. April 2013 nieder. Als Nachfolger wurde Herr Dr. Harboe Vaagt gemäß § 104 Abs. 2 Satz 1 AktG durch das Amtsgericht Hamburg zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft für die restliche Amtszeit von Herrn Cejka bestellt. Durch die Hauptversammlung vom 13. Juni 2013 wurde Herr Dr. Harboe Vaagt in das Gremium gewählt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats von 26. Februar 2014 wurde Frau Claudia Hoyer als Nachfolgerin von Herrn Georg Griesemann mit Wirkung zum 1. März 2014 für die Dauer von fünf Jahren 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 2014

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Lutz R. Ristow'.

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Portfolioübersicht nach Regionen

Portfolioübersicht per 31.12.2013 - Final

Segment/Verwaltungsregion	Immobilienbestand ⁽¹⁾		Leerstand		Netto-Ist-Miete Duz. 13 (vermög. juristische Aktien + sonstigen Miete)	Netto-Ist-Miete Abovermietung T€ p.a.	Soll-Miete Abovermietung T€ p.a.	Buchwert ⁽²⁾		Rendite Ist-Miete p.a. zu IFRS- Buchwert	Faktor auf Ist-Miete
	EH	m ²	EH	m ²				T€	€/m ²		
WOHNPORTFOLIO	18.797	1.151.646	2.306	144.693	4.935	59.226	67.172	776.406	674	7,6%	13,1
Salzgitter	6.741	534.159	1.664	105.146	2.053	24.634	30.353	312.736	565	7,9%	12,7
Halleendorf	371	21.347	112	6.212	89	457	1.156	12.498	585	8,8%	15,0
Lebenstedt	6.265	357.575	884	56.258	1.448	17.376	20.486	208.363	585	8,3%	12,0
Fredenbergr	2.085	155.237	560	42.674	536	6.420	0.710	90.000	505	7,1%	14,1
Hamburg	3.631	212.691	362	21.542	945	11.345	12.494	162.376	716	7,4%	13,4
Berlin	6.433	322.660	267	14.908	1.496	17.946	18.785	236.843	731	7,6%	13,1
Berlin	2.600	149.043	26	1.617	743	8.916	9.012	119.030	799	7,5%	13,4
Nauen	2.833	173.507	231	13.281	753	8.030	9.773	116.813	673	7,7%	12,9
NRW	1.092	82.246	33	3.097	442	5.301	5.540	75.449	917	7,0%	14,2
GEWERBEOBJEKT	8	6.527	2	3.247	39	12.03	818	10.300	1.578	4,6%	21,7
NRW	8	6.527	2	3.247	39	12.03	818	10.300	1.578	4,6%	21,7
SUMME Colonia Real Estate AG	18.805	1.156.176	2.306	147.941	4.975	59.699	67.990	766.706	679	7,6%	13,2

Aktie

Im Jahr 2013 hat sich der Aktienkurs der Colonia Real Estate AG nahezu stabil gehalten und war zu Jahresbeginn bei EUR 4,64 und zum Jahresende bei EUR 4,50 notiert. Die Aktienanzahl ist mit 44.378.643 Stück unverändert. Die TAG Immobilien AG hält zum 31.12.2013 insgesamt 79,14% der Anteile und der Free Float beträgt somit 20,86 Prozent. Die Aktien der Colonia sind seit 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 im Berichtsjahr 2013

ISIN/ WKN	DE0006338007/ 633800
Grundkapital	44.378.643 EUR
Anzahl der Aktien	44.378.643 Stück
Streubesitz	20,86 %
Mehrheitsaktionär	79,14 % TAG Immobilien AG
Notierung	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse, Segment: Entry Standard
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Börsenkürzel	KBU
Jahreshöchstkurs 2013 (05.08.2013)	5,10 EUR*
Jahrestiefstkurs 2013 (18.12.2013)	4,45 EUR*
Kurs 02.01.2013	4,64 EUR*
Kurs 30.12.2013	4,50 EUR*
Marktkapitalisierung per 30.12.2013	199,7 Mio. EUR

*Xetra-Schlusskurse



**Colonia Real Estate AG
Hamburg**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013

I. Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategien

Die Colonia Real Estate AG, Hamburg, (nachfolgend „Colonia“ genannt) ist eine 79 % - Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch „TAG“ genannt) und wird in den Konzernabschluss der TAG einbezogen.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft konzentriert sich die Colonia auf die zielgerichtete Entwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios durch aktives Immobilienmanagement. Im Mittelpunkt stehen insbesondere die langfristige Reduzierung des Leerstands, die Realisierung von Mieterhöhungspotentialen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe insbesondere durch lokale Verwaltungseinheiten und Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential.

Das „Highlights“ des Jahres 2013 stellt insbesondere die im August 2013 vorgenommene erfolgreiche Refinanzierung der Quokka-CMBS-Finanzierung über EUR 214 Mio. dar.

Der Wert aller gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2013 mit insgesamt EUR 786,7 Mio. auf Vorjahresniveau. Die Umsätze aus Vermietung betragen in 2013 EUR 58,6 Mio. (Vorjahr: 57,0 Mio.) und das EBT betrug EUR -9,2 Mio. (Vorjahr: EUR -8,6 Mio.).

Konzernstruktur und Organisation von Colonia und TAG

Die Aktien der Colonia sind im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenzanforderungen (Entry Standard) an der Wertpapierbörse Frankfurt gelistet.

Die Colonia ist insgesamt an 11 Gesellschaften indirekt und direkt beteiligt. Diese sind im Anhang der Gesellschaft im Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung“ 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. Die Schwerpunkte des Portfolios liegen in der Region Salzgitter sowie in den Großräumen Berlin und Hamburg.

Das Segment Gewerbe umfasst ausschließlich ein Objekt in Köln und ist für den Colonia Konzern insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG Immobilien AG dargestellt.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Finanz- und Schuldenkrise hat sich insbesondere in den rezessionsgeplagten Mitgliedstaaten des Euroraumes durch stabilisierende Maßnahmen der EZB wie z.B. Entlastung bei Kreditzinsen und Erleichterung von Kreditneuaufnahme beruhigt. Parallel zieht die Weltkonjunktur nach und nach an, vor allem aus den Industrieländern erwarten Konjunkturoberer spürbare Impulse für Exporte und Investitionen. Die Heterogenität zwischen den Mitgliedstaaten wird aber unverändert groß bleiben. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit 0,4%, maßgeblich begründet auf privatem Konsum, und bleibt damit leicht hinter den Erwartungen zurück.

Die Wirtschaftsprognose des Ifo-Instituts für 2014 für Deutschland fällt positiv aus, wenn auch gleichzeitig vor möglichen Preisblasen durch äußerst günstige Bereitstellung von Liquidität gewarnt wird. Die Unsicherheit bei den Unternehmen ist gesunken und das Interesse an vergleichsweise sicheren Investitionen in Deutschland wächst. Die Einkommensperspektiven privater Haushalte sind ebenfalls gut. Der Präsident des Münchner Ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 1,9% für 2014 bei einem Rückgang der Inflationsrate von 1,6% in 2013 auf 1,5% in 2014. Zudem prognostiziert das Ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2014 bei 6,8% stabilisieren wird (nach 6,7% in 2013).

b) Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich in 2013 auf EUR 13,8 Mrd. und stieg somit das vierte Jahr in Folge. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2013 nochmal im Vergleich zum Vorjahr von rund 193.000 Einheiten auf 221.000 Einheiten zu. Die Zahl der gehandelten Portfolios stieg im Vergleich zum Vorjahr von 165 auf 193. Bemerkenswert ist, dass wie bereits im letzten Jahr mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt wurden. Die mit Abstand größte Käufergruppe waren - nicht zuletzt aufgrund des Deutsche Wohnen AG/ GSW AG Deals - Immobilien AGs mit einem Anteil von 54%. Im Hinblick auf die Käuferherkunft dominieren einheimische Investoren mit einem Anteil von knapp 75% am Transaktionsvolumen deutlich, gefolgt von Luxemburger Investoren (ca. 6%) und Käufern aus Österreich (5%).

Für 2014 geht das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills davon aus, dass der Markt für Wohnimmobilien sein zyklisches Hoch erreicht haben könnte, da die Zahl der Großtransaktionen mangels Angebot zurückgehe. Vieles am Kapitalmarkt werde sich in Form von Börsengängen (die nicht in der Umsatzstatistik geführt werden) sowie Unternehmensfusionen und -übernahmen abspielen.

Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der Colonia zählen

Region Salzgitter

Die Region Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Millionen Menschen auf einer Fläche von 19.000 km². Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km² erstreckt. Im Dezember 2013 zählte Salzgitter über 100.500 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Das Colonia Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt 8.738 Einheiten in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Colonia Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2013 rund EUR 4,78 pro m².

Großraum Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2013 zählte das Land Berlin rund 3,4 Mio. Einwohner. Unvermindert weist Berlin einen starken Zuzug aus europäischen Nachbarländern auf (rund 40.000 Menschen pro Jahr). Die Fertigstellung neuer Wohnungen blieb mit weniger als 3.200 Einheiten im Jahr 2012 weit unter dem bestehenden Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten zurück. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt um die Hälfte von 5,6% im Jahr 2005 auf 2,8% in 2012 bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten um 32%. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

In der Region Berlin hält die Colonia 5.433 Wohneinheiten – davon im Stadtgebiet selbst rund 2.500 Einheiten. In der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 3.000 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die Colonia mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 4,86 pro m² ein attraktives Produkt anbieten kann.

Region Hamburg

Die „Region Hamburg“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum Norddeutschlands, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands – nach Berlin mit rund 1,7 Millionen Einwohnern. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wieder, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirkt einen Anstieg der Mieten. Mit rund 3.500 Einheiten zählt die Region Hamburg zum drittgrößten Portfoliostandort der Colonia, die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei EUR 4,95 pro m².

c) Geschäftsverlauf

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der im Entry Standard notierten Colonia 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.

Das Eigenkapital vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter liegt auf Vorjahresniveau und hat sich nur geringfügig aufgrund des negativen Konzerngesamtergebnisses vermindert. Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter erhöhten sich dagegen um rd. EUR 10 Mio. aufgrund der Veräußerungen von Anteilen an Tochterunternehmen an Gesellschaften der TAG Gruppe.

Neben der Refinanzierung stand im Berichtsjahr der weitere Abbau der Leerstände im Fokus des operativen Geschäfts. Über das gesamte Wohnungsportfolio hinweg reduzierte sich der Leerstand von 14,9 % auf 12,5 %. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohnungen lagen zum Jahresende bei 4,90 EUR/m² (Vorjahr: 4,82 EUR/m²).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Colonia Konzern ein Ergebnis von EUR -9,9 Mio. nach einem Jahresergebnis in Höhe von EUR -8,6 Mio. im Vorjahr. Einer deutlichen Verbesserung des Mietergebnisses auf EUR 39,9 Mio. (Vorjahr: EUR 32,3 Mio.) und der Verbesse-

rung des Bewertungsergebnisses der Renditeliegenschaften auf EUR -2,5 Mio. (Vorjahr: EUR -10,5 Mio.) stehen insbesondere negative Effekte aus den Wertminderungen der Vorräte und Forderungen von EUR -8,8 Mio. (Vorjahr: EUR -2,4 Mio.) und Minderungen der sonstigen betrieblichen Erträge auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.) gegenüber.

Das Vorsteuerergebnis, unter Berücksichtigung von Sondereffekten aus dem Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften von TEUR 2.515, der Wertberichtigung der POLARES-Forderung von TEUR 6.680 sowie den Abschreibungen auf Finanzanlagen von TEUR 238, betrug TEUR 213 und entsprach somit der Prognose des Vorjahres, ein positives Vorsteuerergebnis auf operativer Ebene vor Sondereffekte zu erreichen.

d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

In Folge der Veräußerung des Dienstleistungssegments in 2012 resultieren die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 ausschließlich aus der Vermietung. Diese liegen mit EUR 58,6 Mio. (Vorjahr: 57,0 Mio.) leicht über dem Vorjahresniveau, was im Wesentlichen auf die Reduzierung von Leerständen zurückzuführen ist. Gleichzeitig resultierte hieraus eine Minderung der Aufwendungen aus Vermietung, so dass das Mietergebnis um ca. 23,5 % auf EUR 39,9 Mio. gesteigert werden konnte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind insbesondere aufgrund des im Vorjahr enthaltenen Entkonsolidierungsgewinns von EUR 5,4 Mio. der POLARES von EUR 8,0 Mio. auf EUR 1,8 Mio. gesunken. Gegenläufig wurden die negativen Effekte aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften von EUR -10,5 Mio. auf EUR -2,5 Mio. reduziert, so dass das Rohergebnis des Konzerns insgesamt von EUR 31,3 Mio. auf EUR 39,2 Mio. gesteigert werden konnte.

Die Entwicklung der Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) ist im Wesentlichen auf eine Wertberichtigung der Kaufpreisforderung der POLARES von EUR 6,7 Mio. zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere geprägt von der an die TAG zu leistende Personal- und Sachkostenumlage von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: 4,7 Mio.). Der Anstieg resultiert unter anderem aus der Umlage von Raumkosten, entsprechend sind die bei der Gesellschaft darüber hinaus angefallenen Raumkosten von EUR 1,0 Mio. auf EUR 0,2 Mio. gesunken.

Gegenüber dem Vorjahr verschlechterte sich das Zinsergebnis im Wesentlichen aufgrund von Einmaleffekten aus der Refinanzierung von EUR -27,0 Mio. auf EUR -30,1 Mio.

Trotz der positiven Effekte aus dem Vermietungsgeschäft hat sich somit das Ergebnis vor Steuern (EBT) der Colonia gegenüber dem Vorjahr von EUR -8,6 Mio. auf EUR -9,2 Mio. verschlechtert. Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: Ertrag von EUR 0,1 Mio.) ergab sich insgesamt ein Konzernergebnis von EUR -9,9 Mio. gegenüber EUR - 8,6 Mio. im Vorjahr.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Bilanzsumme geringfügig von EUR 822,5 Mio. am 31. Dezember 2012 auf EUR 820,7 Mio. am 31. Dezember 2013 reduziert.

Aufgrund einer Anpassung der Bewertungsmethodik kam es zu einer negativen Anpassung des Gesamtwerts der Renditeliegenschaften von rund EUR 20 Mio., die durch die allgemeine Wertsteigerung der Immobilien nahezu ausgeglichen werden konnte. Der gesamte Effekt aus der Bewertung der Renditeliegenschaften betrug EUR -2,5 Mio. (Vorjahr: EUR -10,5 Mio.). Weitere Wertsteigerungen ergaben sich insbesondere durch aktivierungsfähige Investitionen in Bestandsimmobilien von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.).

Daneben kam es innerhalb der anderen finanziellen Vermögensgegenstände zu einem Rückgang von EUR 19,2 Mio. auf EUR 12,4 Mio., der im Wesentlichen auf die Wertberichtigung der POLARES-Forderung zurückzuführen ist.

Finanzlage

Das Eigenkapital vor Minderheitenanteilen belief sich auf EUR 237,7 Mio. (Eigenkapitalquote von 29 %) gegenüber EUR 243,5 Mio. in 2012 (Eigenkapitalquote von 30 %).

Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter erhöhten sich aufgrund der Veräußerung von Anteilen an der Grasmus, der Emersion und der Domus in Höhe von jeweils 6 % durch die Gimag an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, einer Tochtergesellschaft der TAG von EUR -0,3 Mio. auf EUR 10,4 Mio. Der Veräußerungspreis entsprach dem IFRS-Eigenkapital dieser Gesellschaften.

Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Konzerns wurden im Geschäftsjahr von EUR 469,7 Mio. in 2012 auf EUR 407,5 Mio. reduziert. Ursächlich für diesen Rückgang waren neben den laufenden Tilgungen die Reduktion der Beleihungen im Rahmen von Refinanzierungen. Entsprechend erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 27,0 Mio. auf EUR 86,8 Mio.

Der Konzern wies am Jahresende 2013 folgende Finanzstruktur aus:

	Gesamt EUR Mio. 31.12.2013	Gesamt EUR Mio. 31.12.2012
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteile)	248,2	243,1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	407,5	469,7
Sonstiges Fremdkapital	165,0	109,7
Bilanzsumme	820,7	822,5

Die Colonia hat in 2013 das positive Marktumfeld genutzt, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor Liquiditätsrisiken abzusichern. Durch die Refinanzierungen konnte die Colonia eine Senkung des Zinsniveaus erreichen, der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2013 rund 3,4 % (Vorjahr: 4,8 %) bei einer durchschnittlichen Kreditlaufzeit von über 10 Jahren. Sämtliche Darlehen sind mit einem Festzins ausgestattet.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 296 Mio. (Vorjahr: EUR 346 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Mit einem LTV (Loan to Value) von 51 % (Vorjahr: 59 %) weist der Colonia Konzern nach der Refinanzierung zum Jahresende 2013 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 Finanzmittelfonds, d.h. die liquiden Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten, belief sich zum 31. Dezember 2013 auf EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.). Der operative Cashflow zeigt sich stabil bei EUR 11,0 Mio. Die Tilgung von Darlehen von EUR 355,2 Mio. wurde durch die Neuaufnahme von Darlehen über EUR 293,9 Mio. und der Finanzierung durch die TAG von EUR 56,9 Mio. finanziert.

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. Die im Vorjahr zusätzlich zur Verfügung stehende Kontokorrentlinie wurde in 2013 gekündigt.

Die Colonia geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2014 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der erfolgreichen Refinanzierungen und der Reduktion des Leerstands positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden damit geschaffen.

Die stabile Eigenkapitalquote vor Minderheiten von knapp 29 % bei einem deutlich niedrigeren Verschuldungsgrad LTV von 51 % (Vorjahr: 59 %) bedeuten eine weiterhin im Branchenvergleich solide Finanzierung auf einem hohen Niveau. Die Colonia verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Colonia beschäftigte im Geschäftsjahr 2013 keine eigenen Mitarbeiter. Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden, die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. Mitarbeiter der TAG dargestellt.

f) Weitere weniger bedeutsame finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Eigenkapitalquote und LTV werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse von der Colonia beobachtet.

Der Leerstand konnte von 14,9 % zum 31. Dezember 2012 auf 12,5 % zum 31. Dezember 2013 reduziert werden. Ebenfalls positiv hat sich die durchschnittliche Quadratmetermiete entwickelt, welche sich von EUR 4,82 in 2012 auf EUR 4,90 zum Jahresende 2013 erhöhte.

III. Nachtragsbericht

Der Vorstand der Colonia, Herr Georg Griesemann, wird mit Wirkung zum 31. März 2014 aus der Colonia ausscheiden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Frau Claudia Hoyer, Potsdam, mit Wirkung zum 1. März 2014 zum Vorstand der Colonia Real Estate AG bestellt.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist leicht positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukt von etwa 0,5 % erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2014. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,8 % prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Da die Colonia ausschließlich in Deutschland aktiv ist und dieser Standort unverändert einen stabilen Markt für Immobilien und attraktive Immobilieninvestments bietet, geht die Gesellschaft davon aus, dass sie von der leicht positiven konjunkturellen Entwicklung auch in 2014 und dem Folgejahr weiter profitieren kann.

Die Objekte der Colonia befinden sich in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen wie zum Beispiel die Großräume Berlin und Hamburg sowie die Region Salzgitter. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- sowie Kaufkraft aus, und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die Colonia davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren insbesondere im Wohnimmobilienbereich weiter steigen werden, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird der Fokus weiterhin auf der Leerstandsreduktion und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Daneben steht die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und der Kundennähe im Vordergrund. Die Colonia geht davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken wird sowie Potenzial für weitere Wertsteigerungen ihrer Immobilien bietet.

Ausblick

Das diesjährige Ergebnis belegt, dass die Colonia auf gutem Wege ist, einen nachhaltigen, positiven operativen Cash Flow aus den Beständen zu erwirtschaften. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen und niedrigeren Refinanzierungszinsen soll auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum der Colonia sorgen.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Colonia für das Geschäftsjahr 2014 leicht ansteigende Umsätze aus Vermietung und daraus resultierend ein leicht ansteigendes Vorsteuerergebnis vor Sondereffekten.

Chancen- und Risikobericht

Die Colonia ist vollständig in das Risikomanagement des TAG Konzerns integriert. Die folgenden Ausführungen gelten in gleicher Weise für den TAG Konzern und den Teilkonzern Colonia.

Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System, sind im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt und aktualisiert worden. Dies stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch in den Vorjahren findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen, als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden die internen Prozesse laufend überwacht. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, deren Ziel es ist, durch systematische Prüfungen das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems zu überwachen. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteiles sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG Konzern bzw. die Colonia aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor ist speziell auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerpolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Die TAG bzw. die Colonia sind einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen haben direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen und Leerstände, und somit auf die künftigen Markterwartungen und schlagen sich letztendlich in den Immobilienpreisen nieder. Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird von der Gesellschaft als niedrig eingeschätzt. Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen, lassen – wie verschiedene Presseberichte und auch Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolios institutioneller Anleger in Zukunft auch weiterhin eine größere Bedeutung zukommen wird. Der Vermietungsmarkt zeigt ebenfalls eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Insbesondere kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen und bei einem erheblichen Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen führen. Als Konsequenz könnte dies zu stagnierenden oder sogar rückläufigen Mieten führen und außerdem die Leerstände, und damit die Leerstandskosten der Gesellschaft erhöhen.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der Colonia-Strategie stehen, werden voraussichtlich die Folgen des demographischen Wandels – anders als ländliche Gegenden – kaum zu spüren bekommen, so dass daraus resultierende Risiken für die Colonia begrenzt sind. Dennoch ist festzuhalten, dass sich die Geschäftstätigkeit der Colonia auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.

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. Solche Regelungen können das allgemeine Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Da die Unternehmenstätigkeit der Colonia auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unternehmensstrategische Risiken

Ein Erfolgsfaktor für den TAG Konzern ist die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen. Durch die Integration der Colonia als bestandshaltendem Immobilienkonzern in die TAG ist die Colonia auch von der strategischen Ausrichtung der TAG und der erfolgreichen Umsetzung der Expansionsstrategie des Konzern abhängig.

Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2013 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2014 durchaus positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung von relevanten Immobilienmärkten, eine Auswertung regionaler Einflüsse durch strukturelle wirtschaftliche und demographische Entwicklungen und eine intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potentielle Transaktionen einen gründlichen Due Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potentiellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmefällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus reduziert die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Colonia langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Die Colonia unterliegt darüber hinaus bei der Bewirtschaftung von Immobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken, zum Beispiel bestehen vereinzelt Auflagen aufgrund des Erhalts staatlicher Fördermittel oder Zweckbindungsvereinbarungen, die bei der Vermietung zu beachten sind.

Immobilien Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanzielle Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der Colonia besteht nicht.

In 2013 wurde aufgrund von Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes und der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Hierbei wurde ein Teil des Portfolios identifiziert, bei dem im Rahmen des DCF-Modells sämtliche Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers abgezogen werden. Das gesamte Wohnimmobilienportfolio in Westdeutschland – mit Ausnahme von Niedersachsen – sowie in Berlin wird demnach zum „Netto“-Ansatz bewertet. Diese Anpassung der Bewertungsmethodik führte in 2013 zu einer Abwertung von rund EUR 20 Mio. Der verbleibende Bestand an Wohnimmobilien, der in Ostdeutschland – ohne Berlin – und in Niedersachsen liegt, unterliegt nur einem Abzug von 0,2% Transaktionskosten („Brutto“-Ansatz). Es besteht das Risiko, dass künftig auch weitere Teile des Immobilienbestands zum Netto-Ansatz bewertet werden müssen. Eine Bewertung aller Colonia-Immobilien zum Netto-Ansatz würde zu einer zusätzlichen Abwertung von rund EUR 37 Mio. führen.

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Der TAG Konzern setzt im Rahmen seines Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein, deren Beeinträchtigung zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen können. Risiken im Hinblick auf Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Effizienz ihrer IT-Systeme begrenzt die Gesellschaft durch Einsatz aktueller Firewall- und Antivirenprogramme, die laufende Überwachung des Datenverkehrs, den Einsatz eines eigenständigen Netzwerks sowie eine zeitnahe Sicherung und Reproduzierbarkeit betriebsrelevanter Daten.

Der TAG Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Um einem Fachkräftemangel vorzubeugen, bildet der TAG Konzern seit vielen Jahren Auszubildende zum Immobilienkaufmann aus, mit dem Ziel, sie nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung zu übernehmen. Weiterhin erfol-

gen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen auf allen Ebenen des Konzernes zur Sicherung und Verbreitung fachlichen Know-Hows. Im Rahmen der Zusammenführung der ERP-Systeme auf das einheitliche SAP-System Promos kann es zu wesentlichen Einschränkungen und Unterbrechungen des Geschäftsbetriebes kommen.

Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die Colonia derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig. Es wird angestrebt, diese Verträge sukzessive aufzulösen und die Leistungen konzernintern zu übernehmen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Liquiditätsrisiken

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

Weiterhin ist die Colonia zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit auf Fremdkapital oder Darlehen der Muttergesellschaft TAG zu angemessenen Konditionen angewiesen. Eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Colonia führen. Die Colonia hat in 2013 das positive Marktumfeld genutzt, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Eine im Vorjahr zur Verfügung stehende Kontokorrentkreditlinie wurde im laufenden Geschäftsjahr 2013 gekündigt. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag belief sich im Vorjahr auf TEUR 10.539.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 296 Mio. (Vorjahr: EUR 346 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende 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 Konzernes die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzernes sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. In Folge der in 2013 erfolgten Refinanzierung bestehen zum 31. Dezember 2013 keine variabel verzinslichen Darlehen im Colonia Konzern. Entsprechend wurden sämtliche derivativen Zinssicherungsinstrumente abgelöst.

Währungsrisiken

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht in wesentlichem Umfang, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

Ausfallrisiken

Zum Stichtag bilanziert die Gesellschaft noch eine Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.), auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits Wertberichtigungen von EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) gebildet wurden. Die weitere Werthaltigkeit dieser Forderung hängt im Wesentlichen von der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der POLARES ab.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Die Colonia ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen hat die Colonia angemessene Rückstellungen gebildet.

Darüber hinaus ist 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.

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, so wurden 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 gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebsprüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 16 Mio. entstehen. Die Colonia schätzt die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Das Portfolio der Colonia befindet sich an verschiedenen Standorten wie Salzgitter, Berlin oder Hamburg, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung, ermöglichen kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der Colonia-Gruppe das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Nach der erfolgreichen Refinanzierung und Verbesserung ihrer Kapitalmarktposition weist die Colonia eine solide Finanzstruktur auf. Der Loan to Value lag bei 51 % und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 29 %. Dies zusammengenommen bildet die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und wird zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Gesamteinschätzung

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die Colonia Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und durch Einsatz der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Dem Management sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

V. 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.“

Hamburg, den 22. April 2014



Rolf Elgeti



Claudia Hoyer

Konzernbilanz zum 31.12.2013 - AKTIVA

AKTIVA

31.12.2013 31.12.2012
TEUR TEUR
(Anhang)

Langfristige Vermögenswerte

Renditeliegenschaften	1	786.706	780.997
Immaterielle Vermögenswerte	2	82	127
Sachanlagen	3	288	301
Beteiligungen	4	5.339	5.655
Andere finanzielle Vermögenswerte	4	12.418	19.156
Latente Steuern	5	72	821
		804.905	807.057

Kurzfristige Vermögenswerte

Vorräte		147	199
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	3.628	3.657
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	16	2.723	3
Ertragsteuererstattungsansprüche		8	4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6	1.227	1.432
Liquide Mittel	7	8.069	10.122
		15.802	15.417

820.707	822.474

Konzernbilanz zum 31.12.2013 - PASSIVA

PASSIVA

		31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
	(Anhang)		
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8	44.379	44.379
Kapitalrücklage	9	280.121	280.121
Rücklage Hedge-Accounting	10	0	-4.658
Währungsumrechnung		48	55
Eigene Anteile		0	-12
Bilanzverlust	11	-86.839	-76.421
		<u>237.709</u>	<u>243.463</u>
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend			
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	12	10.447	-315
		<u>248.156</u>	<u>243.148</u>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13	395.364	245.202
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	14	3.000	2.643
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	27.178	27.178
Latente Steuern	5	40.875	40.162
		<u>466.417</u>	<u>315.185</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	16	1.809	3.160
Ertragsteuerschulden	17	182	276
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13	12.153	224.484
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	3.389	1.877
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	86.810	27.014
Derivative Finanzinstrumente	19	0	5.345
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	14	25	49
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19	1.766	1.936
		<u>106.134</u>	<u>264.141</u>
		<u>820.707</u>	<u>822.474</u>

**Konzerngewinn - und Verlustrechnung vom
01.01.bis 31.12.2013**

	(Anhang)	2013 TEUR	2012 TEUR (angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse		58.564	61.883
Umsätze aus Vermietung	20	58.564	56.950
Aufwendungen aus Vermietung	23	<u>-18.668</u>	<u>-24.635</u>
Mietergebnis		39.896	32.315
Dienstleistungsumsätze	20	0	4.933
Aufwendungen aus Dienstleistungen		<u>0</u>	<u>-3.478</u>
Dienstleistungsergebnis		0	1.455
Sonstige betriebliche Erträge	21	1.782	8.004
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	22	-2.515	-10.514
Rohergebnis		39.163	31.260
Personalaufwand	24	-76	-173
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	25	-158	-480
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6	-8.831	-2.389
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26	<u>-9.636</u>	<u>-9.993</u>
EBIT		20.462	18.225
Beteiligungsergebnis	27	698	270
Abschreibungen auf Finanzanlagen	28	-238	-92
Zinsertrag	29	4.054	3.376
Zinsaufwand	29	<u>-34.196</u>	<u>-30.411</u>
EBT		-9.220	-8.633
Ertragsteuern	30	-663	84
Sonstige Steuern	31	<u>0</u>	<u>-10</u>
Konzernergebnis		-9.883	-8.559
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		535	-109
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-10.418	-8.450
Ergebnis je Aktie in €	32		
unverwässert		-0,23	-0,19
verwässert		-0,23	-0,19

Konzerngesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

		2013	2012
	(Anhang)	TEUR	TEUR
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		-9.883	-8.559
<i>Posten, die künftig ergebniswirksam werden</i>			
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	10	5.576	5.680
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	10	-883	-921
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		4.693	4.759
Konzerngesamtergebnis		-5.190	-3.800
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		570	-74
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-5.760	-3.726

Konzernkapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	(Anhang)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		TEUR	TEUR
Konzernergebnis		- 9.883	- 8.559
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis und Dividenden		30.142	26.766
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(29)	82	241
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	(29)	396	480
Zuschreibungen / Abschreibungen auf Andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	0	- 808
Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften	(26)	2.515	10.514
Gewinn / Verlust aus Entkonsolidierungen	(25)	0	- 5.374
Verlust aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(31)	- 5	0
Gewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	(31)	- 50	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	8.831	2.389
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	1.462	326
Veränderungen der Pensionsrückstellungen und der Sonstigen Rückstellungen	(17, 19)	- 1.445	261
Erhaltene Dividenden		1.129	270
Erhaltene Zinsen		938	2.846
Gezahlte Zinsen		- 19.195	- 22.559
Erhaltene / Gezahlte Ertragsteuern		65	2
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	(7,8,9,10)	- 5.823	- 3.961
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	8,20,22,23)	1.815	8.129
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		0	66
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		10.974	11.029
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	- 8.224	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	(3)	8	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	(2, 3)	- 103	- 142
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen abzüglich übertragener liquider Mittel	(4, 5)	0	- 428
Einzahlungen aus dem Abgang von Anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	291	290
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 8.028	- 280
Einzahlungen aus der Finanzierung durch den Gesellschafter	(15)	56.911	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	(16)	293.854	2.435
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	(16)	- 355.182	- 11.357
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 4.417	- 8.922
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		- 1.471	1.827
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	9.533	7.706
Währungsumrechnung		7	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	(9)	8.069	9.533

Konzerneigenkapitalentwicklung vom 01.01. bis 31.12.2013

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
Stand 01.01.2013	44.379	280.121	-4.658	54	-12	-76.421	243.463	-315	243.148
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-10.418	-10.418	535	-9.883
Sonstiges Ergebnis	0	0	4.658	0	0	0	4.658	35	4.693
Konzerngesamtergebnis	0	0	4.658	0	0	-10.418	-5.760	570	-5.190
Verkauf eigener Anteile	0	0	0	0	12	0	12	0	12
Veräußerung von Anteilen v. Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	10.192	10.192
Währungsumrechnung	0	0	0	-6	0	0	-6	0	-6
Stand 31.12.2013	44.379	280.121	0	48	0	-86.839	237.709	10.447	248.156

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
Stand 01.01.2012	44.379	280.121	-9.381	-11	-12	-67.972	247.124	-241	246.883
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
Konzerngesamtergebnis	0	0	4.723	0	0	-8.449	-3.726	-74	-3.800
Währungsumrechnung	0	0	0	65	0	0	65	0	65
Stand 31.12.2012	44.379	280.121	-4.658	54	-12	-76.421	243.463	-315	243.148

Konzernsegmentberichterstattung vom 01.01. bis 31.12.2013

	Wohnen Immobilien HAMBURG		Wohnen Immobilien BERLIN		Wohnen Immobilien NRW		Wohnen Immobilien SALZGITTER		SUMME WOHNEN TEUR	SUMME GEWERBE TEUR	COLONIA REAL ESTATE AG TEUR
	TEUR		TEUR		TEUR		TEUR				
Umsatzerlöse aus Vermietung	11.197	17.588	5.325	23.980	5.325	23.980	58.090	58.564	474	58.564	
<i>Vorjahr</i>	10.926	16.781	5.063	23.322	5.063	23.322	56.092	56.950	858	56.950	
- davon externe Erlöse aus Vermietung	11.197	17.588	5.325	23.980	5.325	23.980	58.090	58.564	474	58.564	
<i>Vorjahr</i>	10.926	16.781	5.063	23.322	5.063	23.322	56.092	56.950	858	56.950	
Aufwendungen aus Vermietung								-18.668		-18.668	
<i>Vorjahr</i>								-24.635		-24.635	
Verkaufsergebnis								0		0	
<i>Vorjahr</i>								0		0	
Dienstleistungsergebnis								0		0	
<i>Vorjahr</i>								1.455		1.455	
Neubewertung Renditeliegenschaften								-2.515		-2.515	
<i>Vorjahr</i>								-10.514		-10.514	
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge								1.782		1.782	
<i>Vorjahr</i>								8.004		8.004	
Rohergebnis								39.163		39.163	
<i>Vorjahr</i>								31.260		31.260	
nicht zugeordnete Aufwendungen								-45.702		-45.702	
<i>Vorjahr</i>								-39.893		-39.893	
EBT								-6.539		-6.539	
<i>Vorjahr</i>								-8.633		-8.633	
Segmentvermögen	152.304	235.843	75.521	312.738	75.521	312.738	776.406	786.706	10.300	786.706	
<i>Vorjahr</i>	158.004	227.972	77.662	306.411	77.662	306.411	770.049	780.997	10.948	780.997	
Nicht zugeordnetes Vermögen								40.681		40.681	
<i>Vorjahr</i>								41.477		41.477	
Vermögen Gesamt								827.387		827.387	
<i>Vorjahr</i>								822.474		822.474	

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

**Colonia Real Estate AG
Hamburg**

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

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 2013 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. 3 i.V.m. 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:

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 19 (R)	Leistungen an Arbeitnehmer Der Standard enthält die Bilanzierungsvorschriften für Leistungen an Arbeitnehmer. Wesentliche Änderungen der Überarbeitung betreffen insbesondere die Abbildung von Pensionen durch den Entfall der sog. Korridor-methode, die Änderung der Verzinsung des Planvermögens und die Neudefinition der Komponenten des Pensionsaufwands.
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts Der Standard definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts und bildet einen einheitlichen Rahmen zur dessen Bemessung, soweit dieser als Wertmaßstab nach anderen IFRSs vorgeschrieben ist. Weiterhin beschäftigt er sich mit den zugehörigen Anhangsangaben. Aus der Anwendung des Standards ergaben sich Änderungen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften sowie zusätzliche Angaben im Konzernanhang.
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40

Änderungen zu IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben Zusätzliche Anhangangaben zu verrechneten und verrechenbaren Finanzinstrumenten
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009-2011 (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013, EU Endorsement noch ausstehend)

Zu den Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben zu Renditeliegenschaften. Daneben ergaben sich durch die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss.

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 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)
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 9	Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2018, 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 14	Regulatorische Abgrenzungsposten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2016)
IFRIC 21	Abgaben (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, EU Endorsement noch ausstehend)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2010-2012 (im Wesentlichen anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, EU Endorsement noch ausstehend)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2011-2013 (im Wesentlichen anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014, 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 befindet sich unter der Anschrift Steckelhorn 5, 20457 Hamburg.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie bis zum Geschäftsjahr 2013 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 22. April 2014 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Colonia wird zudem in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, als obersten Mutterunternehmen einbezogen.

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 Kontrolle erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Kontrolle endet.

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 sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen 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.

Werden Anteile an bereits zuvor voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilerwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwi-

schen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital 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 konsolidiert.

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 (94%, Vorjahr: 99,6%)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (94%, Vorjahr: 99,2%)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (94%, Vorjahr: 99,2%)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (94%)

Soweit nicht gesondert angegeben, ergaben sich keine Veränderungen der Anteilsquote gegenüber dem Vorjahr.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Die Colonia klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) oder als Vorratsimmobilien. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert.

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. 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. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt grundsätzlich jährlich zum 30. September. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, zum Beispiel künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

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 immateriel-

le 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. Immaterielle Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

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 3 bis 13 Jahren (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 keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Kassageschäfte in nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz 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 als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren 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 beinhalten im Wesentlichen Beteiligungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. 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.

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 ein 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 es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Aufgrund der Unsicherheit der Erzielung zukünftig zu versteuernder Ergebnisse wurden im Geschäftsjahr 2013 die aktiven latenten Steuern nur bis maximal zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt.

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 zum Zeitpunkt des Erwerbs 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.

Eigene Anteile

Im Geschäftsjahr 2013 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 12 veräußert. Die Gesellschaft verfügt somit zum Jahresende 2013 über keine eigenen Anteile.

Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand und Aufsichtsrat wurden in Vorjahren dazu ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasste dabei die Mitglieder des Vorstands der Colonia sowie Geschäftsführer verbundener Unternehmen. Seit dem Geschäftsjahr 2009 wurden keine weiteren Aktienoptionen gewährt. Im Geschäftsjahr 2013 sind die letzten ausstehenden Aktienoptionen mit Ablauf des Ausübungszeitraums 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.

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.

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

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.

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 2013 belief sich die Höhe der nicht berücksichtigten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verluste auf EUR 17 Mio. (Vorjahr: EUR 13 Mio.) bzw. EUR 52 Mio. (Vorjahr: EUR 40 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 786,7 Mio. (Vorjahr: EUR 781,0 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie anderen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, 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 beträgt zum Stichtag EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.), der Buchwert der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt EUR 12,4 Mio. (Vorjahr: EUR 19,2 Mio.) und betrifft Ausleihungen an die 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 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.).

Änderungen im Vergleich zum Vorjahr

Die im Vorjahr unter sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Versicherungserstattungen und sonstige Kostenerstattungen von TEUR 789 (Vorjahr: TEUR 343) werden im Berichtszeitraum ursachengerecht mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 28.221 (Vorjahr: TEUR 4.819) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 30.737 (Vorjahr: TEUR 15.333) realisiert. Das gesamte Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften betrug TEUR -2.515 (Vorjahr: TEUR -10.514).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 1.1.2012	789.397
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	2.114
Marktwertveränderungen	-10.514
Stand per 31.12.2012	780.997
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	8.224
Marktwertveränderungen	-2.515
Stand per 31.12.2013	786.706

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 786.706 (Vorjahr: TEUR 780.997) 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	2013 TEUR	2012 TEUR
Mieterlöse	58.564	56.950
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-18.668	-24.635
Gesamt	39.896	32.315

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode 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.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2013	2012		
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR) *	4.975	n/a**		
Aktueller Leerstand *	12,8%	n/a**		
	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
Nettomarktmiettertrag zu Marktmiete	84,9%	0% - 173%	n/a **	n/a **
Marktmietsteigerung pro Jahr	0,6%	0% - 1,5%	n/a **	n/a **
Instandhaltungskosten EUR/m ²	8,2	2 - 16	n/a **	0 - 16
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,4%	0% - 50%	n/a **	0% - 41%
Struktureller Leerstand	4,5%	0% - 15%	n/a **	n/a **
Diskontierungszinssatz	6,0%	5% - 8%	n/a **	5% - 10%
Kapitalisierungszinssatz	5,4%	4% - 7%	n/a **	5% - 10%

* Monat Dezember

** Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, fallen für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion in der Regel keine Grunderwerbsteuer oder Maklerkosten werden.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder -abschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligem Nachweis der

Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich durchschnittlich auf 8,5 %.

Die zur Bewertung der Renditeliegenschaften verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsatzes um 0,5 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 69,3 Mio., bei einer Minderung um 0,5 % erhöht er sich um EUR 73,7 Mio. Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Renditeliegenschaften um rund EUR 38 Mio. Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Renditeliegenschaften um rund EUR 24 Mio.

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert TEUR	Übrige TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2012	5.225	6.008	11.233
Zugänge	0	42	42
Abgänge	-5.225	-5.664	-10.889
Stand per 31.12.2012	0	386	386
Stand per 31.12.2013	0	386	386

Kumulierte Abschreibungen			
Stand per 01.01.2012	618	4.411	5.029
Zugänge	0	295	295
Abgänge	-618	-4.447	-5.065
Stand per 31.12.2012	0	259	259
Zugänge	0	45	45
Stand per 31.12.2013	0	304	304

Buchwert 31.12.2012	0	127	127
Buchwert 31.12.2013	0	82	82

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand per 1.1.2012	1.588
Zugänge	100
Abgänge	-722
Stand per 31.12.2012	966
Zugänge	103
Abgänge	-3
Stand per 31.12.2013	1.066

	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR
Kumulierte Abschreibungen	
Stand per 1.1.2012	998
Zugänge	186
Abgänge	-519
Stand per 31.12.2012	665
Zugänge	113
Stand per 31.12.2013	778

Buchwert 31.12.2012	301
Buchwert 31.12.2013	288

4. Beteiligungen und Andere finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie aus sonstigen langfristigen Forderungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 1.1.2012	14.379
Zugänge	12.495
Abgänge	-340
Stand per 31.12.2012	26.534
Zugänge	417
Abgänge	-990
Stand per 31.12.2013	25.961

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 1.1.2012	2.532
Zugänge	92
Abgänge	-900
Stand per 31.12.2012	1.724
Zugänge	6.918
Abgänge	-439
Stand per 31.12.2013	8.203

Buchwert 31.12.2012	24.810
Buchwert 31.12.2013	17.757

Es bestehen Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.339 (Vorjahr: TEUR 5.655) und damit verbundene Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 7.418 (Vorjahr: TEUR 7.432). Die Beteiligungsquoten liegen jeweils zwischen mindestens 2,75% und maximal 15,00%. Für die Beteiligungen gibt es keinen aktiven Markt. Ferner ist eine ausreichend verlässliche Bewertung nicht möglich, so dass für diese Anteile kein beizulegender Zeitwert angegeben wird. Im laufenden Geschäftsjahr sind Beteiligungen und Ausleihungen bzw. Forderungen in Höhe von TEUR 990 durch Verkauf, Liquidation oder Rückzahlung abgegangen. Ein Verkauf weiterer Beteiligungen ist gegenwärtig nicht geplant.

Die Zugänge bei den kumulierten Abschreibungen des Geschäftsjahres 2013 entfallen mit TEUR 6.680 im Wesentlichen auf die Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Wertminderungen Vorräte und Forderungen ausgewiesen ist.

5. Aktive / Passive latente Steuern

Im Zuge einer konzernweiten Vereinheitlichung der Steuerreportingsoftware ist es zu einer Anpassung des Gliederungsschemas gekommen. Zur besseren Vergleichbarkeit wird das Vorjahr daher in beiden Gliederungsarten dargestellt.

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

Latente Steuern	2013 TEUR	2012 angepasst TEUR	2012 TEUR
Steuerliche Verlustvorräte	8.617	6.841	6.841
Renditeliegenschaften	-48.450	-46.905	-46.939
Sachanlagen	0	5	0
Derivative Finanzinstrumente	0	846	846
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	0	0	143
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	0	0	-118
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-917	-152	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-125	-186	-186
Andere finanzielle Vermögenswerte	72	65	72
Sonstige Rückstellungen	0	145	0
Summe aktive latente Steuern	8.689	7.902	7.902
Summe passive latente Steuern	-49.492	-47.243	-47.243
Saldierung	8.617	7.081	7.081
Aktive latente Steuern nach Saldierung	72	821	821
Passive latente Steuern nach Saldierung	-40.875	-40.162	-40.162

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 1.1.2012	6.932
Verbrauch	-1.133
Auflösung	-1.119
Zugänge	2.829
Stand per 31.12.2012	7.509
Verbrauch	-2.998
Auflösung	-613
Zugänge	2.770
Stand per 31.12.2013	6.668

Im Geschäftsjahr wurden Aufwendungen für Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Forderungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 3.282 (Vorjahr: TEUR 1.476) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2013 TEUR	2012 TEUR
Zinsforderungen	561	429
Debitorische Kreditoren	80	124
Kautionen	51	476
Forderungen aus Versicherungsansprüchen	42	95
Übrige	493	308
Gesamt	1.227	1.432

Die Wertminderungen Vorräte und Forderungen beziehen sich im Vorjahr ausschließlich auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Vermögenswerte. Im Geschäftsjahr 2013 ist außerdem eine Wertberichtigung über TEUR 6.680 auf die unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesene Forderung gegen die POLARES.

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
Geschäftsjahr 2013						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.628	1.394	1.038	748	323	125
Sonstige Vermögenswerte	1.227	1.227	0	0	0	0
Gesamt	4.855	2.621	1.038	748	323	125
Geschäftsjahr 2012						
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

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 beträgt unverändert EUR 44.378.697. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Wandlungsrechte ausgeübt. 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 2012 und 2013 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 und 2013 sind keine Aktienoptionen in Anteile der Gesellschaft in entsprechender Höhe ausübbar.

Durch das Bedingte Kapital VI ist das Grundkapital wie im Vorjahr um bis zu EUR 1.435.840 durch Ausgabe von bis zu 1.435.840 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 Vorjahr 2012 wurden aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 54 neue Aktien ausgeben. Demnach wurde das bedingte Kapital um 54,00 ausgenutzt und beläuft sich zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr auf 1.435.840,00. Zum 31. Dezember 2013 bestehen unverändert 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 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008“. Zum 31. Dezember 2013 ist das bedingte Kapital VII in Höhe von 0 (Vorjahr: 2.000) 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 2013 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 12 für annähernd den im Eigenkapital abgesetzten Wert veräußert. Der Differenzbetrag von EUR 31 hat die Kapitalrücklage gemindert.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Wandlungsrechte aus Wandelschuldverschreibungen ausgeübt. Im Vorjahr wurden aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 54 neue Aktien ausgegeben, woraus eine Veränderung der Kapitalrücklage von EUR 322 resultierte.

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	2013 TEUR	2012 TEUR
Rücklage für Hedge Accounting	0	-4.658
Rücklagen für Währungsumrechnung	48	54
Gesamt	48	-4.604

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltetete im Vorjahr Gewinne und Verluste aus Zins-sicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge-Accounting	2013 TEUR	2012 TEUR
Bestand zum Beginn des Geschäftsjahres	-4.658	-9.381
Unrealisierte Gewinne und Verluste	0	4.170
Ergebniswirksam erfasst	5.576	1.165
Latenter Steuereffekt	-883	-647
Minderheitenanteile	-35	35
Bestand zum Ende des Geschäftsjahres	0	-4.658

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen, die auf Grund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden. Daneben entfällt ein geringer Teil auf Ineffektivitäten.

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.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden ein Anteil von 6% an der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Hamburg, für einen Kaufpreis von EUR 7,0 Mio., ein Anteil von 6% an der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, für einen Kaufpreis von EUR 1,5 Mio. sowie ein Anteil von 6% an der Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande, an die zum TAG-Konzern gehörende TAG Beteiligungs GmbH Co. KG, Hamburg, veräußert. Die Transaktion erfolgte erfolgsneutral zum anteiligen Wert des jeweiligen Eigenkapitals nach IFRS dieser Gesellschaften. Vor allem aufgrund dieser Maßnahme haben sich die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter um TEUR 10.762 erhöht.

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 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 407.517 (Vorjahr: TEUR 469.686) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

14. 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.

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

15. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Gesellschafterin TAG AG in Höhe von EUR 105,9 Mio. (Vorjahr: EUR 41,3 Mio.) und der TAG Wohnen & Service GmbH (vormals TAG Asset Management GmbH), Hamburg, in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,3 Mio.). Gegenüber der Gesellschafterin TAG AG besteht weiterhin eine Forderung in Höhe von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

16. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 31.12.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2013 TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.702	1.330	35	1.266	1.603
Provisionen	262	262	0	0	0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	244	194	50	183	183
Belastende Verträge	115	115	0	0	0
Übrige	838	461	357	3	23
Gesamt	3.161	2.362	442	1.452	1.809

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

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

17. Ertragsteuerschulden

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

18. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten abzüglich unfertiger Leistungen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

19. Derivative Finanzinstrumente und Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2013 TEUR	2012 TEUR
Kreditorische Debitoren	1.731	1.614
Negative Marktwerte Zinsswaps	0	5.345
Rechnungsabgrenzung	0	283
Übrige	35	39
Gesamt	1.766	7.281

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps betrafen im Vorjahr Zinssicherungsinstrumente, deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Die enthaltenen Derivate wurden im Vorjahr mit TEUR 5.345 als kurzfristig ausgewiesen. Zur näheren Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

20. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2013 TEUR	2012 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	58.564	56.950
Erlöse aus Dienstleistungen	0	4.933
Gesamt	58.564	61.883

21. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2013 TEUR	2012 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	428	344
Kostenerstattungen von verbundenen Unternehmen	276	56
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	124	5
Erträge aus Anlagenabgängen	55	0
Erträge aus der Zuschreibung auf Beteiligungen sowie auf Andere finanzielle Vermögenswerte	0	900
Endkonsolidierung Polares	0	5.374
Sonstige periodenfremde Erträge	373	380
Übrige	526	945
Gesamt	1.782	8.004

22. 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.

23. 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.

24. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2013 TEUR	2012 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	67	139
Soziale Abgaben	9	28
Aufwendungen für Altersversorgung	0	6
Gesamt	76	173

25. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2013 TEUR	2012 TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	113	185
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	45	295
Gesamt	158	480

26. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2013 TEUR	2012 TEUR
Personalkostenumlage	7.266	4.745
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	610	1.094
EDV-Kosten	235	286
Raumkosten	194	1.046
Kosten des Aufsichtsrates	130	173
KFZ-Kosten	123	228
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	63	248
Investor Relation / Kosten der Hauptversammlung und der Veröffentlichung	56	132
Übrige	959	2.041
Gesamt	9.636	9.993

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 315 (Vorjahr: TEUR 1.178) erfasst.

27. Beteiligungsergebnis

In diesem Posten wurden im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 699 (Vorjahr: TEUR 270) ausgewiesen, die im Wesentlichen auf erhaltene Dividenden entfallen.

28. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 92) vorgenommen.

29. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2013 TEUR	2012 TEUR
Zinserträge	4.054	3.376
Zinsaufwendungen	-34.196	-30.412
Gesamt	-30.142	-27.036

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus verbundenen Unternehmen von TEUR 369 (Vorjahr: TEUR 538). Darüber hinaus beinhalten die Zinserträge im Vorjahr einen Zuschuss der öffentlichen Hand von TEUR 2.616 in Form eines Darlehensverzichts der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufgrund erfolgreich abgeschlossener energetischer Sanierung ausgewählter Wohnimmobilien. Im Geschäftsjahr 2013 resultieren die übrigen Zinserträge im Wesentlichen aus derivativen Sicherungsinstrumenten.

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 7.812 (Vorjahr: TEUR 3.657). Darüber hinaus sind Vorfälligkeitsentschädigungen von TEUR 1.394 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Aufwendungen aus Zinsderivaten von TEUR 8.829 (Vorjahr: TEUR 8.770).

30. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern	2013 TEUR	2012 TEUR
Laufender Steueraufwand	-82	-241
Latente Steuern	-581	326
Gesamt	-663	85

Die laufenden Steuern beinhalten in Höhe von TEUR 67 einen Steuerertrag für Vorjahre (Vorjahr: TEUR -176). Ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 392 betrifft Vorperioden (Vorjahr: TEUR -307). In Höhe von TEUR 2.357 (Vorjahr: TEUR 3.157) resultiert ein latenter

Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 1.776 (Vorjahr: TEUR -845).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-9.220	-8.643
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	2.976	2.790
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	459	-483
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-3.516	-2.831
Steuerfreie Vermögenmehrungen und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-3.141	590
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	2.425	-2.349
Konsolidierungsergebnisse	43	2.390
Übrige	91	-22
Tatsächliches Steuerergebnis	-663	85

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstücks Kürzung. 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.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2013 %	2012 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt -7,2% (Vorjahr: 1%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR -883 (Vorjahr: TEUR 921) im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 17 Mio. (Vorjahr: rund EUR 13 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 52 Mio. (Vorjahr: rund EUR 40 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 9 Mio. (Vorjahr: rund EUR 5 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 Gemeinschaftsun-

ternehmen stehen, beträgt rund EUR 3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 6 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

31. Sonstige Steuern

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

32. 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 „potenzielle Aktien“ (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2013	2012
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-10.418	-8.450
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen (nach Steuern)	424	324
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-9.994	-8.126
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	44.379	44.379
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	651	651
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	45.030	45.030
Ergebnis je Aktie		
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,23	-0,19
verwässertes Ergebnis je Aktie *	-0,23	-0,19

* 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.

33. 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 vom 19. Juni 2008 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei Mitglieder des Vorstands und 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 2013 sind die letzten ausstehenden Aktienoptionen mit Ablauf des Ausübungszeitraums verfallen.

Im Geschäftsjahr 2013 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	2013 TEUR	2012 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	8.069	10.122
Kontokorrent bei Kreditinstituten	0	-589
Gesamt	8.069	9.533

Die Veräußerung von Anteilen in Höhe von je 6% an der Emersion, der Domus und der Grasmus für einen Kaufpreis von insgesamt EUR 10,2 Mio. erfolgte unter Verrechnung der Kaufpreisforderungen mit den bestehenden Forderungen und Verrechnungskonten zwischen den Beteiligten..

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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 zur Information 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 Stichtag 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:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	237.709	243.463
Bilanzsumme	820.707	822.474
Eigenkapitalquote	29%	30%

Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der 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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungshierarchie	2013 TEUR	2012 TEUR
Renditeliegenschaften	Stufe 3	786.706	780.997
Derivative Finanzinstrumente	Stufe 2	0	-5.345

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“. Die im Vorjahre ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente wurden im laufenden Geschäftsjahr abgelöst.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

31. Dezember 2013	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie ¹⁾	Zeitwert TEUR	Bemessungshierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.418	LaR	12.418	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.628	LaR	3.628	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.723	LaR	2.723	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.227	LaR	1.227	Stufe 2
Liquide Mittel	8.069	LaR	8.068	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.517	AmC	394.006	Stufe 2

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.000	AmC	3.559	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	113.988	AmC	113.988	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.180	AmC	5.180	Stufe 2

31. Dezember 2012	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie ¹⁾	Zeitwert TEUR	Bemessungshierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	5.655	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	19.156	LaR	19.156	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.657	LaR	3.657	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.432	LaR	1.432	Stufe 2
Liquide Mittel	10.122	LaR	10.122	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	469.686	AmC	484.059	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.643	AmC	3.558	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.192	AmC	54.192	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.813	AmC	3.579	Stufe 2

¹⁾ AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. 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.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, übrige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeit-

werten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cash-flows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Markt-zinses.

Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

31. Dezember 2013	IAS 39 Kategorie	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Sonstige TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	985	8.831	0
Beteiligungen	AfS	0	238	698
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	24.937	0	0

31. Dezember 2012	IAS 39 Kategorie	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Sonstige TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	729	2.389	0
Beteiligungen	AfS	0	92	270
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	21.641	0	0

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 Nominalbe-

trägen 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.

Im Vorjahr bestanden Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 216,3 Mio. Es handelte sich dabei um zwei Payer-Swaps mit einem negativen Marktwert von EUR 5,3 Mio., die in 2013 fällig wurden. Sämtliche Zinsderivate bestanden 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.

	2013 TEUR	2012 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 1,0%-Punkten	n/a	1.122
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 1,0%-Punkten	n/a	-1.141

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	2013 TEUR	2012 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	30.142	-27.036
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	3,4%	4,8%
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	n/a	0,6%
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5%	0	-1.071
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	0	1.071

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 Vertragsparteien 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 Alterstruktur 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.

Zum Stichtag bilanziert die Gesellschaft eine Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.), auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits Wertberichtigungen von EUR 6,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) gebildet wurden. Die weitere Werthaltigkeit dieser Forderung hängt im Wesentlichen von der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der POLARES ab.

Für im Vorjahr ausgewiesene Derivate waren mit sämtlichen emittierenden Banken standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte abgeschlossen. Da alle Derivate einen negativen Marktwert hatten, fand weder eine wirtschaftliche noch bilanzielle Saldierung statt.

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	2013 TEUR	2012 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	104.143	233.691
1 bis 5 Jahre	119.998	162.200
über 5 Jahre	305.544	139.837
Gesamt	529.685	535.728

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 11 Mio. (Vorjahr: rund EUR 22 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 43 Mio. (Vorjahr: rund EUR 21 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 71 Mio. (Vorjahr: rund EUR 75 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	2013 TEUR	2012 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	16.397	15.539
1 bis 5 Jahre	3.000	3.000
über 5 Jahre	14.007	21.476
Gesamt	33.404	40.015

Eine im Vorjahr zur Verfügung stehende Kontokorrentkreditlinie wurde im laufenden Geschäftsjahr 2013 gekündigt. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag belief sich im Vorjahr auf TEUR 911. 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 296 Mio. (Vorjahr: EUR 346 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten, Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen oder Mindestmiethöhen (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 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 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 Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	2013 TEUR	2012 TEUR
Konzernumlage	3.039	0
Verwalterverträge	938	3.352
Mieten Geschäftsräume	474	643
Übrige	59	2.032
Gesamt	4.510	6.027

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind im Wesentlichen innerhalb eines Jahres fällig. Auf eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren entfallen TEUR 658 (Vorjahr: TEUR 1.013) und auf eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren entfallen TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 150).

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. Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen.

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden ein Anteil von 6% an der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Hamburg, für einen Kaufpreis von EUR 7,0 Mio., ein Anteil von 6% an der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, für einen Kaufpreis von EUR 1,5 Mio. sowie ein Anteil von 6% an der Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande, für einen Kaufpreis von EUR 1,7 Mio. an die zum TAG-Konzern gehörende TAG Beteiligungs GmbH Co. KG, Hamburg, veräußert. Die Transaktion erfolgte erfolgsneutral zum anteiligen Wert des jeweiligen Eigenkapitals nach IFRS dieser Gesellschaften.

In 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 2013 wurde bei der Colonia ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 2.161 (Vorjahr: TEUR 2.161) 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 2013 auf EUR 27,2 Mio.

Im Rahmen der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von je EUR 65 Mio. durch die Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, im August 2013 hat die TAG AG Patronatserklärungen abgegeben. Für die Gewährung der Patronate erhält die TAG AG beginnend ab dem 1. September 2013 Avalprovisionen in Höhe von jährlich 1 Prozent der Darlehensvaluta. Für 2013 ist der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH daraus ein Aufwand in Höhe von TEUR 429 (Vj. TEUR 0) entstanden.

Die Colonia hat weiterhin in 2011 mit der TAG AG 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 2013 wurde diesbezüglich im Colonia-Konzern ein Aufwand in Höhe von TEUR 7.266 (Vorjahr: TEUR 3.386) verbucht.

Zwischen der Colonia und der TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg („TAG W&S“, vormals: TAG Asset Management GmbH), einer Tochtergesellschaft der TAG AG, bestehen diverse Verwalterverträge für Liegenschaften der Colonia. In Folge des Übergangs der Mitarbeiter der TAG AM zur TAG AG im Geschäftsjahr 2013 erfolgt eine Berücksichtigung dieser Leistungsbeziehungen innerhalb der oben genannten Umlage. Der anteilig erfasste Nettoaufwand im Vorjahr betrug TEUR 1.691.

Gegenüber der TAG W&S 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 2013 wurde bei der Colonia ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 636 (Vorjahr: TEUR 636) 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 berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer KPMG (Vorjahr: Noerenberg Schroeder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 345) beinhaltet (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 160) und Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 185). Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen im Vorjahr fielen im Wesentlichen für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen an.

Personalstand

Im Konzern waren im gesamten Geschäftsjahr 2013 keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt. Im Vorjahr war im Jahresdurchschnitt 1 Mitarbeiter beschäftigt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt zusammen:

- Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender),
- Torsten Cejka, Rechtsanwalt, Potsdam, (bis 2. April 2013),
- Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf,
- Dr. Harboe Vaagt, Vorstand der TAG, Halstenbek (seit 15. April 2013)

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt EUR 0,1 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 2013 stellen sich wie folgt dar:

- Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG, Potsdam,
- Georg Griesemann, Finanzvorstand der TAG, Hamburg (bis 31. März 2014)
- Claudia Hoyer, Vorstand der TAG, Berlin (ab 1. März 2014)

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.

Inanspruchnahme von § 264b HGB

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2013 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

Der Finanzvorstand, Herr Georg Griesemann, ist mit Wirkung zum 31. März 2014 als Vorstand ausgeschieden. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Frau Claudia Hoyer, Potsdam, mit Wirkung zum 1. März 2014 zum neuen Vorstand der Colonia Real Estate AG bestellt.

Hamburg, den 22. April 2014



Rolf Elgeti



Claudia Hoyer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Colonia Real Estate AG, Hamburg

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 22. April 2014

KMPG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
29.04.2014	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss
12.06.2014	Hauptversammlung in Hamburg
28.08.2014	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