Colonia REAL ESTATE AG

# *Jahresabschluss 2014*

# Colonia Real Estate AG, Hamburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

**AKTIVA**

| | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR |
|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 4.643,92 | 22.912,68 |
| **II. Sachanlagen** | | |
| 1. Grundstücke mit Geschäftsbauten | 8.433.483,41 | 8.670.362,92 |
| 2. Betriebs und Geschäftsausstattung | 56.766,02 | 123.726,07 |
| | 8.490.249,43 | 8.794.088,99 |
| **III. Finanzanlagen** | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 223.075.986,82 | 223.347.986,82 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 15.411.016,54 | 16.678.925,06 |
| 3. Beteiligungen | 5.564.063,85 | 5.564.063,85 |
| 4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 7.013.752,40 | 7.418.122,14 |
| 5. Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 5.000.000,00 |
| | 251.064.819,61 | 258.009.097,87 |
| **B. Umlaufvermögen** | | |
| **I. Vorräte** | | |
| Unfertige Leistungen | 149.715,26 | 68.922,37 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 15.195,02 | 32.153,54 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 82.264.436,61 | 96.577.658,29 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 2.878,33 | 588.802,53 |
| | 82.282.505,96 | 97.198.614,36 |
| **III. Flüssige Mittel** | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 66.114.550,80 | 1.493.859,82 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | 513.870,17 | 701.866,92 |
| **D. Aktive latente Steuern** | 2.782.867,47 | 0,00 |
| | 411.403.226,62 | 366.289.363,01 |

**PASSIVA**

| | 31.12.2014 EUR | 31.12.2013 EUR |
|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | |
| **I. Gezeichnetes Kapital** | 44.378.697,00 | 44.378.697,00 |
| **II. Kapitalrücklage** | 206.131.425,43 | 285.867.575,17 |
| **III. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)** | 0,00 | -112.068.737,80 |
| | 250.510.122,43 | 218.177.534,37 |
| **B. Rückstellungen** | | |
| Sonstige Rückstellungen | 168.494,49 | 205.816,54 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | |
| 1. Wandelanleihe | 3.643.182,31 | 3.643.149,02 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 29.674.747,27 | 30.460.309,26 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 184.928,88 | 93.398,40 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 38.566,65 | 14.711,14 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 118.046.732,14 | 111.688.235,95 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 606.949,95 | 602.428,52 |
| | 152.193.107,20 | 146.502.232,29 |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | 1.285.377,73 | 1.403.779,81 |
| **E. Passive latente Steuern** | 7.246.124,77 | 0,00 |
| | 411.403.226,62 | 366.289.363,01 |

**Colonia Real Estate AG, Hamburg**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

| | 2014<br>EUR | 2013<br>EUR |
|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 578.463,84 | 644.039,42 |
| 2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen | 80.792,89 | -41.899,28 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 18.610,75 | 787.149,32 |
| 4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -522.275,70 | -261.643,38 |
| **5. Rohergebnis** | **155.591,78** | **1.127.646,08** |
| 6. Personalaufwand | -858,55 | -31.783,20 |
| a) Löhne und Gehälter | 0,00 | -28.081,56 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>- davon für Alterversorgung EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0,2) | -858,55 | -3.701,64 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -335.427,85 | -318.086,98 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -6.357.845,37 | -7.931.482,08 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 48.316.250,21 | 0,00 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | 470.000,00 | 698.488,77 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 4.016 (Vorjahr: TEUR 4.824) | 4.656.370,29 | 5.900.827,45 |
| 12. Abschreibungen auf Finanzanlagen | -272.000,00 | -237.952,00 |
| 13. Zinsen und ähnlich Aufwendungen<br>- davon an verbundene Unternehmen TEUR 9.122 (Vorjahr: TEUR 7.864) | -10.466.498,70 | -9.812.217,73 |
| **14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | **36.165.581,81** | **-10.604.559,69** |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -3.832.993,75 | -74.428,70 |
| 16. Sonstige Steuern | 0,00 | 82,00 |
| **17. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag** | **32.332.588,06** | **-10.678.906,39** |
| 18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | -112.068.737,80 | -101.389.831,41 |
| 19. Entnahme aus der Kapitalrücklage | 79.736.149,74 | 0,00 |
| **20. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)** | **0,00** | **-112.068.737,80** |

**Colonia Real Estate AG**
**Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2014**

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „Colonia" oder die „Gesellschaft") wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Angaben im Anhang sind zum Teil in Tausend EUR (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten sind nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betrifft die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert. Die Verwertung und Nachverteilung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2014: TEUR -5,5; Vorjahr: TEUR -12,6). In der Bilanz zum 31. Dezember 2014 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldposten enthalten:

- Guthaben bei Kreditinstituten — TEUR 583 (Vorjahr: TEUR 588)
- Sonstige Verbindlichkeiten — TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 588)

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes der Objekte erfolgt unter Berücksichtigung der durch einen externen Gutachter ermittelten Bruttokapitalwerte. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien. Für die im Bestand befindlichen Objekte wurden die jeweils relevanten Märkte analysiert und die Bruttokapitalwerte durch Abzug der auf den jeweils relevanten Märkten zu berücksichtigende Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert als beizulegenden Wert überführt.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindestherstellungskosten. Eine Aktivierung von Finanzierungskosten erfolgt nicht.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher Abschreibungen bilanziert. Zuschreibungen werden in Folgejahren vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der beizulegende Zeitwert ermittelt sich dabei aus dem Reinvermögen unter Zugrundelegung der Hebung stiller Reserven und Lasten der Vermögensgegenstände und Schulden.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsbilanziellen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Im Falle einer Steuerentlastung wird entsprechend dem Aktivierungswahlrecht auf die Bilanzierung verzichtet. Die Beträge der sich ergebenden latenten Steuerbe- und -entlastung wurden mit dem voraussichtlichen Steuersatz der einzelnen Gesellschaften des Colonia-Organkreises zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Inanspruchnahme bewertet.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen für Unterschiedsbeträge gemäß § 250 Abs. 3 HGB, resultierend aus Bankgebühren, die im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung oder der Aufnahme von Krediten angefallenen sind. Die Rechnungsabgrenzungsposten werden ratierlich über die jeweilige Laufzeit aufgelöst.

### Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Colonia beträgt zum 31. Dezember 2014 unverändert zum Vorjahr EUR 44.378.697,00 und ist eingeteilt in 44.378.697 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt EUR 1,00.

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 20.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 316.000,00 eingeteilt in bis zu 316.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aus dem „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006". Seit 2011 sind die Aktienoptionen aufgrund des zeitlichen Auslaufens der Optionsrechte nicht mehr ausnutzbar.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 1.505.703,00 eingeteilt in bis zu 1.505.703 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer

Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital IV). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung der Änderungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 von der Gesellschaft begeben wurden. Seit 2012 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbaren Wandlungsrechte mehr.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 110.000,00 eingeteilt in bis zu 110.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital V). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aus dem „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007". Seit 2012 sind die Aktienoptionen aufgrund des zeitlichen Auslaufens der Optionsrechte nicht mehr ausnutzbar.

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 1.435.840,00 durch Ausgabe von bis zu 1.435.840 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100%igen Tochtergesellschaften begeben werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurden wie auch im Vorjahr keine neuen Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen ausgeben.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 339.000,00 durch Ausgabe von bis zu 339.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VII). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Bedienung von Aktienoptionen aus dem „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008". Seit 2013 sind die Aktienoptionen aufgrund des zeitlichen Auslaufens der Optionsrechte nicht mehr ausnutzbar.

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

**Anleihen**

Am 5. Mai 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 11,4 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 11. Mai 2015 begeben. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 6,0078 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag mit 5,875% jährlich verzinst.

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 seit 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 errechnet 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.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert. Ihre Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

| Positionen | Bilanzwert | Restlaufzeit | | |
|---|---|---|---|---|
| | | bis 1 Jahr | 1 Jahr bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 29.675 | 814 | 3.554 | 25.307 |
| (Vorjahr) | (30.460) | (786) | (3.432) | (26.243) |

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

**Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2014 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 7.246, die im Wesentlichen auf dem Ansatz von steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG beruhen. Für steuerliche Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer ergeben sich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 2.783. Im Vorjahr ergab sich insgesamt ein aktivischer Überhang an latenten Steuern, der wegen des ausgeübten Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2013 nicht bilanziert wurde.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 85), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG resultieren.

**Haftungsverhältnisse / Eventualverbindlichkeiten**

Die Gesellschaft hat gegenüber Banken Bürgschaften für Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) abgegeben.

Hinsichtlich der Bürgschaften ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die Tochtergesellschaften aus derzeitiger Sicht jederzeit

in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den zugrundeliegenden Darlehensverträgen nachzukommen. Deshalb wird das Risiko der Inanspruchnahme als gering eingestuft. Weiterhin sind die zugrundeliegenden Darlehen durch erstrangige Grundschulden auf den Grundbesitz der Tochtergesellschaften besichert.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen - Insolvenzgericht - vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft i. L. im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachwalter. 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.

## ERLÄUTRUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Colonia wurden im Inland erzielt und resultieren vollständig aus der Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie in Köln.

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 419) und sonstige periodenfremde Aufwendungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 166) enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In 2013 wurde eine Einzelwertberichtigung auf eine langfristige Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH von TEUR 6.680 vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde auch der restliche Buchwert der Forderung einschließlich Zinsforderungen von TEUR 5.696 ausgebucht.
Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten von TEUR 159 (Vorjahr: TEUR 282), die Personal- und Sachkostenumlage von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 85) und sonstige periodenfremde Aufwendungen von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 38) enthalten.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von insgesamt TEUR 3.833 betreffen Erträge aus Körperschaft- und Gewerbesteuern für Vorjahre von TEUR 630 (Vorjahr: Aufwand in Höhe von TEUR 74) sowie Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.463 (Vorjahr: TEUR 0).

**Wesentliche Unternehmensverträge**

Seit dem Geschäftsjahr 2014 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Colonia Real Estate AG, Hamburg, und der Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, die ihrerseits wiederum Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Tochtergesellschaften geschlossen hat.

**Anteilsbesitz**

Der Anteilsbesitz (unmittelbar und mittelbar gehalten) stellt sich wie folgt dar:

| Name der Gesellschaft | Anteil am Kapital % | Eigenkapital zum 31.12.2014 TEUR | Ergebnis für 2014 TEUR |
|---|---|---|---|
| 1. Grasmus Holding B.V., Maastricht / Niederlande | 94 | 4.089 | 758 |
| 2. Colonia Wohnen GmbH, Hamburg | 100 | 188.208 | 0* |
| 3. Gimag Immobilien AG, Zug / Schweiz | 94 | 2.793 | -38 |
| 4. Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg | 100 | -2.862 | 0* |
| 5. Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg | 100 | 31.887 | 7.973* |
| 6. Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg | 100 | 63.661 | 0* |
| 7. Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg | 94 | 21.525 | 0* |
| 8. Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg | 94 | 121 | 0* |
| 9. Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg | 100 | 20 | 2 |
| 10. Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 5.813 | -988 |
| 11. Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 454 | 127 |

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

**Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2014 wie auch im Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

**Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien der TAG Immobilien AG, Potsdam (seit dem 1. März 2014)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand der TAG Immobilien AG, Hamburg (seit dem 1. Oktober 2014)
- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Potsdam (bis zum

31. Oktober 2014)

Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand der TAG Immobilien AG, Hamburg (bis zum 1. März 2014)

Die Vergütung der Vorstände erfolgt in vollem Umfang durch die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG und wird im Rahmen der Personal- und Sachkostenumlage, zusammen mit anderen Dienstleistungen, in Rechnung gestellt.

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation der TAG Immobilien AG, Halstenbek (Vorsitzender)

Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf (stellv. Vorsitzender)

Herr Dr. Philipp Wagner, Rechtsanwalt, Berlin (seit dem 12. Juni 2014)

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender bis zum 12. Juni 2014)

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 130) erhalten.

**Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2014 in den in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anwendbar sind, erstellten Konzernabschluss der TAG Immobilien AG einbezogen. Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG wird beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Hamburg, den 27 April 2015

Claudia Hoyer Martin Thiel

**Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014**
**Colonia Real Estate AG, Hamburg**

| | Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwert | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01.2014 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2014 | 01.01.2014 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2014 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 655.396,98 | 0,00 | 547.135,63 | 108.261,35 | 632.484,30 | 18.268,76 | 547.135,63 | 103.617,43 | 4.643,92 | 22.912,68 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Geschäftsbauten | 10.890.181,29 | 13.319,53 | 0,00 | 10.903.500,82 | 2.219.818,37 | 250.199,04 | 0,00 | 2.470.017,41 | 8.433.483,41 | 8.670.362,92 |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 737.092,22 | 0,00 | 420.364,31 | 316.727,91 | 613.366,15 | 66.960,05 | 420.364,31 | 259.961,89 | 56.766,02 | 123.726,07 |
| | 11.627.273,51 | 13.319,53 | 420.364,31 | 11.220.228,73 | 2.833.184,52 | 317.159,09 | 420.364,31 | 2.729.979,30 | 8.490.249,43 | 8.794.088,99 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 256.388.632,08 | 0,00 | 0,00 | 256.388.632,08 | 33.040.645,26 | 272.000,00 | 0,00 | 33.312.645,26 | 223.075.986,82 | 223.347.986,82 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 16.678.925,06 | 571.238,00 | 1.839.146,52 | 15.411.016,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.411.016,54 | 16.678.925,06 |
| 3. Beteiligungen | 7.087.015,85 | 0,00 | 0,00 | 7.087.015,85 | 1.522.952,00 | 0,00 | 0,00 | 1.522.952,00 | 5.564.063,85 | 5.564.063,85 |
| 4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 7.418.122,14 | 336.230,26 | 740.600,00 | 7.013.752,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.013.752,40 | 7.418.122,14 |
| 5. Sonstige Ausleihungen | 11.680.495,49 | 0,00 | 11.680.495,49 | 0,00 | 6.680.495,49 | 0,00 | 6.680.495,49 | 0,00 | 0,00 | 5.000.000,00 |
| | 299.253.190,62 | 907.468,26 | 14.260.242,01 | 285.900.416,87 | 41.244.092,75 | 272.000,00 | 6.680.495,49 | 34.835.597,26 | 251.064.819,61 | 258.009.097,87 |
| | **311.535.861,11** | **920.787,79** | **15.227.741,96** | **297.228.906,95** | **44.709.761,57** | **607.427,85** | **7.647.995,43** | **37.669.193,99** | **259.559.712,96** | **266.826.099,54** |

**Colonia Real Estate AG,**
**Hamburg**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

## I. Grundlagen der Gesellschaft und des Konzerns

### Überblick über die Colonia Real Estate AG und Konzernstrategien

Die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) notierte Colonia Real Estate AG, Hamburg (nachfolgend auch „Colonia" oder die „Gesellschaft" genannt) ist eine Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg (im Folgenden auch „TAG" genannt). Zum Stichtag 31. Dezember 2014 hielt die TAG 79% der Aktien der Colonia, nach dem Stichtag wurde diese Beteiligungsquote durch weitere Aktienerwerbe auf 87% erhöht.

Die Gesellschaft ist als Holding für diverse Tochtergesellschaften tätig und verwaltet darüber hinaus auch eigenes Immobilienvermögen.

Als Holdinggesellschaft konzentriert sich die Colonia auf die zielgerichtete Entwicklung und Optimierung des bestehenden Wohnportfolios ihrer Tochterunternehmen 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.

### Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht abhängig.

## II. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur im Jahr 2014 war durchwachsen und stark von Sondereffekten geprägt – die Auswirkungen der nach wie vor in vielen europäischen Ländern herrschenden Wirtschaftsschwäche, die Geldpolitik in den USA und Europa sowie die Krisen in Nahost und der Ukraine sind hierfür maßgeblich. Die Zinsen und die Inflation lagen auf historischen Tiefstständen, ebenfalls deutlich gesunken waren der Ölpreis und der Wechselkurs des Euro zum Dollar. Der DAX hingegen erreichte neue Höchstwerte. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit einem BIP von 1,5%. Auf der binnenwirtschaftlichen Seite sind eine günstige Konsumentwicklung und eine Inflationsrate von 0,2%, dem niedrigsten Stand seit Oktober 2009, zu verzeichnen. Die Beschäftigung in Deutschland lag mit rund 43 Mio. Erwerbstätigen auf Rekordhoch, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,4% zum Jahresende nach 6,7% im Vorjahr. Für das Jahr 2015 wird ein Wachstum zwischen 1,0% (Sachverständigenrat) und 1,5% (Ifo- Institut) prognostiziert

und durch privaten Konsum als Haupttreiber der Konjunktur mit einem plus von bis zu 1,9% gerechnet.

## b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien unverändert attraktiv. Erstmals seit der Finanzkrise lagen die Transaktionen oberhalb der Marke von 50 Mrd. Euro. Der deutsche Immobilienmarkt gilt bei nationalen und auch internationalen Investoren als risikoarmes und renditestarkes Anlagevehikel im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Dies belegt der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Diese Tendenz wird durch die unverändert äußerst niedrigen Zinsen und steigende Preise sowohl in 1A und 1B Lagen unterstützt.

### Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein Volumen von EUR 12,8 Mrd. umgesetzt und erreichte damit nahezu das Rekordniveau des Vorjahres (EUR 13,8 Mrd.). Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten war mit 225.800 bzw. 201 Transaktionen unverändert hoch (Vorjahr 223.500 Einheiten bei 217 Transaktionen).
Insgesamt ist eine Verlagerung des Transaktionsgeschehens aus den Metropolen in kleinere Städte festzustellen, wobei Berlin seine Spitzenreiterposition mit den meistgehandelten Wohnungen verteidigen konnte. 86% der gehandelten Wohnungen lagen in B- Städten, Ober- und Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland wie Lüneburg, Wolfsburg, Dresden, Jena, Rostock oder Leipzig. Auch ist der durchschnittlich gezahlte Preis pro Wohneinheit im vergangenen Jahr gegenüber 2013 um 15% auf etwa EUR 53.000 zurückgegangen. Im Vergleich: In Berlin wurden mehr als EUR 76.000 pro Einheit gezahlt, obwohl auch hier vermehrt in B-Lagen und einfachere Bestände investiert wurde.

Die mit Abstand am häufigsten vertretene Käufergruppe waren wieder an der Börse gelistete Wohnungsgesellschaften mit mehr als EUR 6 Mrd. Investitionsvolumen gefolgt von regionalen Wohnungsbaugesellschaften. 77% des Transaktionsvolumens entfielen auf inländische Investoren, 9% auf Investoren aus Österreich und 5% auf US- amerikanische Käufer. Auf Verkäuferseite sind vor allem Private Equity Fonds sowie sonstige Fonds-/ Asset Manager zu nennen, die ebenfalls zu 51% mehrheitlich aus Deutschland kamen.

Für das Jahr 2015 wird unter anderem durch Übernahmen wie der Gagfah SA durch die Deutsche Annington Immobilien die Transaktionsdynamik im deutschen Immobilienmarkt unverändert hoch bleiben.

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

### Region Salzgitter

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 2014 zählte Salzgitter über 101.213 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält

Betriebsstätten 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. Die Arbeitslosenquote liegt dort Ende Dezember bei 9,2%.

Das Colonia Portfolio in der Region Salzgitter umfasst insgesamt rund 8.700 Einheiten in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Colonia Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2014 rund EUR 4,74 pro m², der Leerstand liegt bei 16,4%.

**Großraum Berlin**

Unverändert weist die Stadt an der Spree ein starkes Bevölkerungswachstum und eine hohe Zuzugsquote aus - 41.600 Menschen zogen im Jahr 2014 in die deutsche Hauptstadt und sind Teil der nun insgesamt rund 3,53 Millionen Einwohner. Dies begründet einen Mangel an Wohnungen in Berlin. Um entgegen zu wirken, müssten jährlich knapp 20.000 Wohnungen errichtet werden, geplant wurden 2014 lediglich 10.000 Wohnungen.
Im Zuge des Bevölkerungswachsums und der Migrationsentwicklung aus europäischen Nachbarländern fiel die Leerstandsquote in der Hauptstadt von 2,8% weiter auf rund 2,0% und die Mieten in Gesamt-Berlin stiegen. Durchschnittlich liegt der Mietpreis in Citylagen bei EUR/m² 9,20 und ist damit rund 70 Cent innerhalb des letzten Jahres gestiegen. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember bei 10,5%.
Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse" soll der beschriebenen Preisentwicklung Einhalt gebieten: Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment seit 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, nach dem zum 31. Dezember 2014 erfolgten Verkauf in Berlin-Marzahn, rund 3.400 Wohneinheiten, dazu zählt auch ein in der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen gelegenes Portfolio mit knapp 2.900 Einheiten. Die in der Region Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die Colonia mit einem durchschnittlichen Mietpreis zum 31. Dezember 2014 von EUR 5,01 pro m² ein attraktives Produkt anbieten kann. Der Leerstand liegt bei 5,0%.

**Region Hamburg**

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 zum Stichtag bei EUR 4,98 pro m², bei einem Leerstand von 8,7%.

**Region Rhein-Ruhr**

Das westlichste Bundesland in Deutschland Nordrhein-Westfalen (NRW) gilt immer noch als das bevölkerungsreichste der Republik. Insgesamt rund 17,6 Millionen Einwohner wurden im Dezember 2013 gezählt, welche dafür sorgen, dass NRW mit einem erwirtschafteten BIP von rund EUR 600 Mrd. und einer Arbeitslosenquote von 7,8% mit zu den wirtschaftlich führenden Bundesländern in Deutschland zählt. Kein Bundesland weist ein höheres Handelsvolumen auf. NRW ist der wichtigste Energiestandort Deutschlands und bedeutende Energieregion Europas. Neben Messe- als auch Chemiestandort bündelt die Region ebenfalls eine Vielzahl an Medien- und Kommunikationsunternehmen. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember in NRW bei 7,8%.

Das Colonia Portfolio der Region Rhein-Ruhr umfasst rund 1.000 Einheiten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Colonia Portfolio der Region Rhein-Ruhr betrug Ende 2014 rund EUR 5,42 pro m², bei einem Leerstand von 1,3%.

## c) Geschäftsverlauf

Die Colonia konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Verbesserung der Ergebnisstruktur erreichen. Sie erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 32,3 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -10,7 Mio. im Vorjahr. Die Gesellschaft erzielte erstmalig Erträge aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von EUR 48,3 Mio. Gegenläufig wirkte sich insbesondere die im Zusammenhang mit dem Ansatz von steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG gebildeten passiven latenten Steuern von TEUR 7.246 ergebnismindernd aus. Gleichzeitig konnten aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.783 den Effekt mildern.

Im Übrigen zeigt der Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr eine ähnliche Struktur. Wesentliche Vermögenswerte der Gesellschaft sind die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 60,9% nach 59,6% zum 31. Dezember 2013. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Jahresabschluss von EUR 366,3 Mio. auf EUR 411,4 Mio.

Der FFO (Funds from Operations) der Colonia-Gruppe belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.). Der FFO ermittelte sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Der Net Asset Value (NAV) der Colonia-Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 7,12 (Vorjahr: EUR 6,45) je Aktie. Der NAV berechnet sich aus dem Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter bereinigt um latente Steuerverbindlichkeiten aus der Bewertung der Renditeliegenschaften.

Der Loan to Value (LTV) der Colonia-Gruppe, der sich aus der Summe der gesamten Bankkredite und Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, abzüglich liquider Mittel, in Relation zum gesamten Immobilienvermögen ergibt, betrug zum Stichtag 38,4% (Vorjahr: 51,2%). Werden die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber der TAG mit in diese Berechnung einbezogen, so errechnet sich ein LTV von 56,0% (Vorjahr: 65,3%).

Die Gesellschaft erwartete für 2014 einen leichten Anstieg der Beteiligungserträge und daraus resultierend einen Anstieg des Vorsteuerergebnisses vor Sondereffekten. Die Beteiligungserträge liegen mit TEUR 470 unter dem Vorjahresniveau von TEUR 698. Die Erträge aus Ergebnisabführung betragen erstmalig EUR 48,3 Mio. Insgesamt konnte ein Anstieg des Vorsteuerergebnisses auf EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: EUR -10,6 Mio.) erzielt werden.

## d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die Colonia fungiert in erster Linie als Holding. Es befindet sich nur ein Gewerbeobjekt in Köln im direkten Immobilienbestand der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse sind entsprechend von untergeordneter Bedeutung und betreffen im Wesentlichen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung dieses Objekts. Sie liegen mit EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich von EUR 0,8 Mio. auf TEUR 19. Im Vorjahr wies die Colonia einen Ertrag aus der Auflösung von Rückstellung in Höhe von EUR 0,4 Mio. und weitere periodenfremde Erträge von EUR 0,2 Mio. aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) reduziert werden. Davon entfallen EUR 5,7 Mio. auf eine Ausbuchung einer Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH. Die ursprüngliche Forderung wurde durch einen Besserungsschein ersetzt, durch den die Forderung zukünftig, gegebenenfalls auch in Teilbeträgen, wieder aufleben könnte. Bereits in 2013 wurde eine Einzelwertberichtigung auf diese Forderung von TEUR 6.680 vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) vorgenommen. Die Abwertungen betrafen die Anteile der Tochtergesellschaft Gimag AG, Schweiz. Im Vorjahr waren im Wesentlichen die Anteile an der EPF Colonia S.a.r.l. & Co. KG betroffen.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verschlechterte sich um EUR 1,9 Mio. auf EUR -5,8 Mio. (Vorjahr: EUR -3,9 Mio.). Die Zinsaufwendungen betragen dabei EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich von EUR -10,6 Mio. auf EUR 36,2 Mio.

### Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2014 EUR 411,4 Mio. (Vorjahr: EUR 366,3 Mio.). Das Eigenkapital belief sich auf EUR 250,5 Mio. (Vorjahr: EUR 218,2 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 60,9% nach 59,6% zum 31. Dezember 2013.

Das Anlagevermögen in Höhe von EUR 259,6 Mio. (Vorjahr EUR 266,8 Mio.) bildet mit 63,1% (Vorjahr 72,9%) weiterhin den Schwerpunkt des Vermögens. Das Anlagevermögen

hat sich im Wesentlichen aufgrund der Ausbuchung der Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten überwiegend durch Tilgungen von EUR 30,5 Mio. auf EUR 29,7 Mio. verringert werden.

Die Gesellschaft wies am Jahresende 2014 folgende Finanzstruktur aus:

| | Gesamt EUR Mio. 31.12.2014 | Gesamt EUR Mio. 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Eigenkapital | 250,5 | 218,2 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 29,7 | 30,5 |
| Übrige Passiva | 131,2 | 117,6 |
| Bilanzsumme | 411,4 | 366,3 |

Langfristig gebundene Vermögenswerte und Finanzierungsmittel sind bestimmend für die Finanzlage. Das Anlagevermögen ist zu 96,5% (Vorjahr: 81,8%) durch Eigenkapital finanziert.

Daneben beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 28,9 Mio. im Vergleich zu EUR 29,7 Mio. im Vorjahr, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten mit EUR 0,8 Mio. gleich blieben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren dabei im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr in voller Höhe, z.B. durch Grundpfandrechte, besichert. Die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Bankdarlehen haben in der Regel eine langfristige Festzinsvereinbarung.

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Colonia ist aufgrund der operativen Erfolge der Tochtergesellschaften im Vermietungsgeschäft und aus Immobilienverkäufen positiv. Die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden damit geschaffen.
Die Eigenkapitalquote liegt mit 60,9% (Vorjahr EUR 59,6%) weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen, auch durch die über die TAG Immobilien AG zur Verfügung gestellten Mittel, über ausreichend Liquidität.

## e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Colonia verfügte wie auch im Vorjahr zum Jahresende 2014 über 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 finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren FFO, NAV und LTV werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse von der Colonia-Gruppe beobachtet.

Der Leerstand konnte in den Wohneinheiten des Konzerns von 12,6 % zum 31. Dezember 2013 auf 10,9 % zum 31. Dezember 2014 reduziert werden. Die durchschnittliche Quadratmetermiete erhöhte sich leicht von EUR 4,90 pro $m^2$ in 2013 auf EUR 4,91 pro $m^2$ zum Jahresende 2014.

## IV. Nachtragsbericht

Im Februar 2015 hat die Gesellschaft ihre Anteile an der Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz, für einen Kaufpreis von EUR 2,7 Mio. mit Wirkung zum 1. Januar 2015 veräußert. Die Kaufpreisforderung wurde durch Verrechnung mit Gegenforderungen der veräußerten Gesellschaft beglichen.

Die TAG hat im Februar 2015 Anteile in Höhe von 3,6 Mio. Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Tausch gegen 2 Mio. Stück eigene Aktien erworben und damit ihren Anteil an dieser Gesellschaft von 79% zum 31. Dezember 2014 auf nunmehr 87% erhöht.

Anfang April 2015 wurde bei einer Tochtergesellschaft in Berlin-Marzahn der Verkauf weiterer Teilbestände notariell beurkundet. Insgesamt wurden 512 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 30,9 Mio. veräußert, dies entspricht dem rund 17-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Aus diesem Verkauf wird ein Buchgewinn von rund EUR 5,6 Mio. erwartet, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist zur Mitte des Geschäftsjahres 2015 geplant.

Weitere wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft ist in guter Verfassung. Die Erwerbstätigkeit liegt auf Rekordniveau, die Arbeitslosigkeit sinkt und die Arbeitsmarktentwicklung ermöglicht spürbare Lohnsteigerungen. Dank dieser Entwicklung stieg das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,5 Prozent. Im laufenden Jahr wird der Staatshaushalt erneut annähernd ausgeglichen sein und strukturell einen leichten Überschuss erzielen. Eine stetige und verlässliche Politik der Schuldenbegrenzung schafft Vertrauen bei Unternehmen, Arbeitnehmern und Anlegern und ist zugleich eine wichtige Grundlage für künftige Investitionen und Wachstum.
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 Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,5% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2015. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,0% 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 2015 und dem Folgejahr weiter profitieren kann.

Die Objekte des Colonia Konzerns, für dessen Tochtergesellschaften die Colonia als Holding aktiv ist, 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 2015 wird der Fokus weiterhin auf der Leerstandsreduktion und der weiteren Optimierung der Zinskosten 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 Mieten und Ertragskraft auswirken wird und mittelbar Potenzial für weitere Wertsteigerungen ihrer Immobilien bietet.

## Ausblick

Die Colonia übt eine reine Holding Funktion aus. Wesentliche Ergebnisbestandteile erzielt die Gesellschaft aus dem Immobilienvermögen in ihren Tochtergesellschaften. Die Prognostischen Werte beziehen sich daher auf den Konzern.

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 2015 einen FFO von rund EUR 14 Mio. bis EUR 16 Mio. sowie einen leicht verbesserten NAV und LTV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014.
Für die Leerstandsquote rechnen wir in Bezug auf unsere Wohneinheiten mit einem weiteren Rückgang in der Größenordnung des abgelaufenen Geschäftsjahres, für die durchschnittliche Miete erwarten wir bei diesen Wohneinheiten einen Anstieg in einer Größenordnung von rund EUR 0,05 bis EUR 0,10 je qm.

Der Jahresüberschuss der Colonia im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wird nach Erwartungen des Vorstandes auf Grund der in 2014 verzeichneten hohen Erträge aus dem Ergebnisabführungsvertrag (Gewinne aus Immobilienverkäufen) wesentlich niedriger ausfallen als im Vorjahr.

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

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

Die Muttergesellschaft 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 Konzernes 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. Bei der Integration der neu erworbenen Gesellschaften und Immobilienportfolios konnte zum Teil auf bereits bestehende Risikomanagement- und Compliancestrukturen zurückgegriffen werden. Gleichwohl stellt die Aktualisierung und Weiterentwicklung eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. So wurde bereits in Vorjahren ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. 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 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.

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 aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

**Darstellung der Einzelrisiken**

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 steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Der Konzern ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios besteht starke Konkurrenz mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass sich die Colonia im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der Colonia auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen.

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.

Am 1. Oktober 2014 wurde vom Bundeskabinett die sogenannte „Mietpreisbremse" beschlossen. Die Neuregelungen sehen vor, dass bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% angehoben werden darf. Es wird erwartet, dass die Mietpreisbremse in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft tritt. Zur Wirksamkeit bedarf es zusätzlich Rechtsverordnungen der Länder, die die entsprechenden Gebiete ausweisen.

Das Portfolio der Colonia ist zwar auch auf dynamische Ballungszentren ausgerichtet, aufgrund der regionalen Struktur des Immobilienbestands werden aber keine wesentlichen Effekte für die Gesellschaft erwartet.

**Leistungswirtschaftliche Risiken**

Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen 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 stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so 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.

Immobilien Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern erstellt 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. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der Colonia besteht nicht.

In 2013 wurde aufgrund der erstmalig anzuwendenden Vorschrift des IFRS 13 zur Bestimmung des Fair Values die Bewertung des Immobilienbestandes angepasst. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt seitdem 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, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden 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 Wertabschläge 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 gegenteiligen

Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 7,4%.

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 37 Mio. (Vorjahr rund EUR 38 Mio.)

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

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**

Überblick

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, 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 darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung 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 führen. Die Colonia nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 260 Mio. (Vorjahr EUR 296 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 seit dem Ende des Vorjahres keine variabel verzinslichen Darlehen innerhalb der Colonia. 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.

**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 steuerlichen Strukturen der Colonia sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sog. „Zinsschranke" und die Regelungen der sog. „Mindestbesteuerung" und „erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung" von wesentlicher Relevanz. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z.B. nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Anteilserwerbe von Immobilienobjektgesellschaften durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass steuerliche Risiken durch entsprechende Rückstellungen ausreichend berücksichtigt wurden, könnten sich im Rahmen späterer steuerlicher Außenprüfungen vor diesem Hintergrund weitere und ggf. auch wesentliche Steuerbelastungen ergeben.

Sonstige Risiken aus Sicht der Colonia (Einzelabschluss)

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile und Beteiligungen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko erstreckt sich auch auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

**Chancen der zukünftigen 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 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 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.

**Gesamteinschätzung**

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die Colonia hat auf 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 Vorstand 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.

## VI. Abhängigkeitsbericht

Die TAG hält wie bereits im Vorjahr zum 31. Dezember 2014 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 27. April 2015

Claudia Hoyer Martin Thiel

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Colonia Real Estate AG, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Colonia Real Estate AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. April 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer

**Kontakt**

**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