

TAG Colonia-Immobilien AG

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2023**

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.972.826,14	7.017.298,31	44.380.578,00	44.380.578,00
2. Anlagen im Bau	258.367,06	5.985,70	204.128.035,75	204.128.035,75
3. Bauvorbereitungskosten	6.834,57	6.834,57	249.508.613,75	248.508.613,75
	<u>7.238.027,76</u>	<u>7.030.118,58</u>		
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	523.182,18	523.931,00	262.135,00
3. Beteiligungen	4.502.989,00	4.502.989,00	96.490,70	165.999,30
	<u>240.124.240,16</u>	<u>240.647.422,34</u>	<u>620.421,70</u>	<u>428.134,30</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen	258.459,68	250.756,63		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	28.738,57	42.312,09	38.872.182,22	39.731.606,57
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.293.727,01	46.476.303,22	251.343,49	229.723,54
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.099,87	807,42	10.881,06	0,00
	<u>70.328.565,45</u>	<u>46.519.422,73</u>	<u>4.582,83</u>	<u>168,98</u>
III. Flüssige Mittel				
Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	165.850,08	29.681.268,00	5.967.235,87
	<u>70.587.025,13</u>	<u>46.936.029,44</u>	<u>68.820.257,60</u>	<u>45.928.734,96</u>
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	300.247,67	0,00	48.335,02
	<u>317.949.293,05</u>	<u>294.913.818,03</u>	<u>317.949.293,05</u>	<u>294.913.818,03</u>
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Kapitalrücklage				
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen				
2. Sonstige Rückstellungen				
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. Erhaltene Anzahlungen				
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten				

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	775.443,71	790.443,58
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.703,05	13.538,56
3. Sonstige betriebliche Erträge	32.342,63	8.900,37
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-379.781,52	-486.100,88
5. Rohergebnis	435.707,87	326.781,63
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-139.582,01	-138.882,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-509.712,47	-240.252,82
8. Erträge aus Beteiligungen	270.000,00	270.000,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	28.907.521,73	5.372.646,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.510.056,82 (Vorjahr: TEUR 1.249)	1.557.233,33	1.506.124,21
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-117.450,68	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 110.142,72 (Vorjahr: TEUR 518)	-460.653,77	-875.866,93
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-261.796,00	-253.313,72
14. Ergebnis nach Steuern	29.681.268,00	5.967.235,87
15. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	29.681.268,00	5.967.235,87
16. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-29.681.268,00	-5.967.235,87
17. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2023
TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwert	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.572.829,03	95.109,84	0,00	7.667.938,87	555.530,72	139.582,01	695.112,73	6.972.826,14	7.017.298,31
2. Anlagen im Bau	5.985,70	252.381,35	0,00	258.367,05	0,00	0,00	0,00	258.367,05	5.985,70
3. Bauvorbereitungskosten	6.834,57	0,00	0,00	6.834,57	0,00	0,00	0,00	6.834,57	6.834,57
	<u>7.585.649,30</u>	<u>347.491,19</u>	<u>0,00</u>	<u>7.933.140,49</u>	<u>555.530,72</u>	<u>139.582,01</u>	<u>695.112,73</u>	<u>7.238.027,76</u>	<u>7.030.118,58</u>
II. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	0,00	0,00	235.621.251,16	0,00	0,00	0,00	235.621.251,16	235.621.251,16
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	523.182,18	595,20	523.777,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	523.182,18
3. Beteiligungen	4.502.989,00	0,00	0,00	4.502.989,00	0,00	0,00	0,00	4.502.989,00	4.502.989,00
	<u>240.647.422,34</u>	<u>595,20</u>	<u>523.777,38</u>	<u>240.124.240,16</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>240.124.240,16</u>	<u>240.647.422,34</u>
	<u>248.233.071,64</u>	<u>348.086,39</u>	<u>523.777,38</u>	<u>248.057.380,65</u>	<u>555.530,72</u>	<u>139.582,01</u>	<u>695.112,73</u>	<u>247.362.267,92</u>	<u>247.677.540,92</u>

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 der TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden kurz „Gesellschaft“), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 123858, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich daher um Rundungsdifferenzen.

Die Gesellschaft gilt als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Von den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 274a, 288 HGB) wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand eines Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

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

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen durchgeführt.

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

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

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

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahmen bilanziert.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Beteiligungserträge werden vereinnahmt, sofern ein entsprechender Gewinnverwendungsbeschluss vorliegt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten aus Immobilienbeständen. Die erhaltenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Colonia Wohnen GmbH. Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben Forderungen in Höhe von TEUR 13.000 (Vorjahr: TEUR 0) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 1).

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

Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG Colonia beträgt zum 31. Dezember 2023 unverändert zum Vorjahr EUR 44.380.578,00 und ist eingeteilt in 44.380.578 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

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

Positionen	Bilanzwert	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	38.872 (39.732)	892 (872)	3.599 (3.567)	34.381 (35.293)

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 29.681 (Vorjahr: TEUR 5.967) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 61), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus Immobilien sowie von Stellplätzen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 5), Erträge aus Versicherungsansprüchen TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 1) sowie Erträge aus sonstigen Kostenerstattungen von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 3).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kreditbeschaffungskosten TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 19), Aufsichtsratskosten von TEUR 80

(Vorjahr: TEUR 76), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 61) sowie Rechts- und Beratungskosten von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 23).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe aus planmäßigen Abschreibungen.

SONSTIGE ANGABEN

Wesentliche Unternehmensverträge

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

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

Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2023 ist nachfolgend dargestellt:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Über Position	Eigenkapital 31.12.2023 TEUR	Ergebnis* 2023 TEUR
1	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	94,0	1	2.425	0
3	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	11	21.525	0
4	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	11	121	0
5	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	100,0	1	139.892	0
6	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	100,0	1	55	5
7	Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	5	25	0
8	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	5	31.887	0
9	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	638	161
10	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	4.916	-4.114
11	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	5	63.661	0
12	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	8	59.139	3.180
13	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	100,0	8	964	959

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

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2023 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, COO und Co-CEO der TAG Immobilien AG
- Herr Martin Thiel, CFO und Co-CEO der TAG Immobilien AG

Die Vergütung der Vorstände erfolgt in vollem Umfang durch die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Harboe Vaagt, ehemals Vorstand Recht und Organisation (CLO) der TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf (stellv. Vorsitzender)
- Frau Anke Lilienthal, Abteilungsleiterin der PSD-Bank Nord eG, Hamburg

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 76) zzgl. Umsatzsteuer.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2023 in den in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anwendbar sind, erstellten Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen. Dieser nach §291 HGB befreiende Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht der TAG Immobilien AG werden beim Unternehmensregister auf elektronischem Wege eingereicht. Die Gesellschaft ist entsprechend von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

Hamburg, den 06. Mai 2024

Claudia Hoyer

Martin Thiel