

TAG Colonia-Immobilien AG

**Steckelhörn 5
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2022**

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021	PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	44.380.578,00	44.380.578,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.017.298,31	7.156.180,99	II. Kapitalrücklage	<u>204.128.035,75</u>	<u>204.128.035,75</u>
2. Anlagen im Bau	5.985,70	0,00		248.508.613,75	248.508.613,75
3. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	<u>6.834,57</u>	<u>0,00</u>	B. Rückstellungen		
	7.030.118,58	7.156.180,99	1. Steuerrückstellungen	262.135,00	524.270,00
II. Finanzanlagen			2. Sonstige Rückstellungen	<u>165.999,30</u>	<u>101.565,16</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16		428.134,30	625.835,16
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	523.182,18	3.645.455,12	C. Verbindlichkeiten		
3. Beteiligungen	<u>4.502.989,00</u>	<u>4.502.989,00</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.731.606,57	40.595.976,74
	240.647.422,34	243.769.695,28	2. Erhaltene Anzahlungen	229.723,54	213.422,92
	<u>247.677.540,92</u>	<u>250.925.876,27</u>	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	2.371,30
B. Umlaufvermögen			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168,98	0,00
I. Vorräte			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.967.235,87	36.301.733,32
Unfertige Leistungen	250.756,63	237.218,07	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>121,76</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				45.928.734,96	77.113.626,04
1. Forderungen aus Vermietung	42.312,09	60.014,14	D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	48.335,02	300.975,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.476.303,22	74.934.183,76			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>807,42</u>	<u>128,18</u>			
	46.519.422,73	74.994.326,08			
III. Flüssige Mittel					
Guthaben bei Kreditinstituten	165.850,08	72.318,69			
	<u>46.936.029,44</u>	<u>75.303.862,84</u>			
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	300.247,67	319.310,99			
	<u>294.913.818,03</u>	<u>326.549.050,10</u>		<u>294.913.818,03</u>	<u>326.549.050,10</u>

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	790.443,58	767.697,15
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	13.538,56	-92.320,44
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.900,37	50.837,37
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-486.100,88	-292.761,30
5. Rohergebnis	326.781,63	433.452,78
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-138.882,68	-138.882,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-240.252,82	-279.789,06
8. Erträge aus Beteiligungen	270.000,00	270.000,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.372.646,18	36.052.761,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.249.400,57 (Vorjahr: TEUR 499)	1.506.124,21	756.424,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 517.660,30 (Vorjahr: TEUR 164)	-875.866,93	-530.098,88
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-253.313,72	-262.135,00
13. Ergebnis nach Steuern	5.967.235,87	36.301.733,32
14. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	5.967.235,87	36.301.733,32
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-5.967.235,87	-36.301.733,32
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022
TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.572.829,03	0,00	0,00	7.572.829,03	416.648,04	138.882,68	0,00	555.530,72	7.017.298,31	7.156.180,99
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.193,71	0,00	2.193,71	0,00	2.193,71	0,00	2.193,71	0,00	0,00	0,00
3. Anlagen im Bau	0,00	5.985,70	0,00	5.985,70	0,00	0,00	0,00	0,00	5.985,70	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	6.834,57	0,00	6.834,57	0,00	0,00	0,00	0,00	6.834,57	0,00
	<u>7.575.022,74</u>	<u>12.820,27</u>	<u>2.193,71</u>	<u>7.585.649,30</u>	<u>418.841,75</u>	<u>138.882,68</u>	<u>2.193,71</u>	<u>555.530,72</u>	<u>7.030.118,58</u>	<u>7.156.180,99</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	0,00	235.621.251,16	235.621.251,16
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.645.455,12	20.390,14	3.142.663,08	523.182,18	0,00	0,00	0,00	0,00	523.182,18	3.645.455,12
3. Beteiligungen	4.502.989,00	0,00	0,00	4.502.989,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.502.989,00	4.502.989,00
	<u>243.769.695,28</u>	<u>20.390,14</u>	<u>3.142.663,08</u>	<u>240.647.422,34</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>240.647.422,34</u>	<u>243.769.695,28</u>
	<u>251.344.718,02</u>	<u>33.210,41</u>	<u>3.144.856,79</u>	<u>248.233.071,64</u>	<u>418.841,75</u>	<u>138.882,68</u>	<u>2.193,71</u>	<u>555.530,72</u>	<u>247.677.540,92</u>	<u>250.925.876,27</u>

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 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 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 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.

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahmen bilanziert.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Sämtliche 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 2022 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)	39.732 (40.596)	872 (864)	3.567 (3.535)	35.293 (36.197)

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 5.967 (Vorjahr: TEUR 36.302) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 68), 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 5 (Vorjahr: TEUR 50) sowie Erträge aus sonstigen Kostenerstattungen von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufsichtsratskosten von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 49), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 68), Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 20) sowie Rechts- und Beratungskosten von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 67).

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 2022 ist nachfolgend dargestellt:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Über Position	Eigenkapital 31.12.2022 TEUR	Ergebnis* 2022 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	51	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	606	129
10	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	9.972	942
11	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	5	63.661	0
12	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	8	65.032	4.073
13	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	100,0	8	2.185	2.180

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

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO) der TAG Immobilien AG
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO) 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 2022 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)
- Herr Michael Briem-Chinnow, Vorstand PSD-Bank Nord eG, Hamburg (bis 30.04.2022)
- Frau Anke Lilienthal, Abteilungsleiterin der PSD-Bank Nord eG, Hamburg (seit 01.07.2022)

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 49) zzgl. Umsatzsteuer.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2022 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 11. Mai 2023

Claudia Hoyer

Martin Thiel