

TAG Colonia-Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Jahresabschluss
31. Dezember 2025

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V A			P A S S I V A		
	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	44.380.578,00	44.380.578,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.020.103,47	6.831.845,45	II. Kapitalrücklage	204.128.035,75	204.128.035,75
2. Anlagen im Bau	0,00	336.230,90		248.508.613,75	248.508.613,75
	7.020.103,47	7.168.076,35			
II. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16	1. Steuerrückstellungen	701.608,48	785.727,00
2. Beteiligungen	4.052.989,00	4.502.989,00	2. Sonstige Rückstellungen	57.246,69	254.796,87
	239.674.240,16	240.124.240,16		758.855,17	1.040.523,87
	246.694.343,63	247.292.316,51	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.092.046,60	37.979.710,64
I. Vorräte			2. Erhaltene Anzahlungen	216.875,85	248.490,94
Unfertige Leistungen	232.433,34	277.714,89	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.302,70	4.091,27
1. Forderungen aus Vermietung	51.152,24	26.091,87	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.200,18	36.482,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.350.717,77	44.470.464,55	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.724.327,70	4.244.871,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.032,23	6.255,93	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.985,66	0,00
	43.402.902,24	44.502.812,35		41.054.738,69	42.513.646,94
	43.635.335,58	44.780.527,24	D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	7.471,60	10.059,19
	290.329.679,21	292.072.843,75		290.329.679,21	292.072.843,75

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	759.447,05	740.992,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.676,00	0,00
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-45.281,55	19.255,21
3. Sonstige betriebliche Erträge	23.490,46	50.628,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-643.831,01	-1.252.307,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.676,00	0,00
	-646.507,01	-1.252.307,74
5. Rohergebnis	93.824,95	-441.431,38
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-148.482,36	-140.980,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-150.170,06	-234.814,92
8. Erträge aus Beteiligungen	270.000,00	300.412,64
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.330.053,20	3.686.866,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.376.775,49	2.586.667,25
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.380.496,49 (Vorjahr: TEUR 2.587)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-450.000,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-419.995,90	-1.250.083,16
davon an verbundene Unternehmen EUR 85.083,14 (Vorjahr: TEUR 907)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-177.677,62	-261.764,35
14. Ergebnis nach Steuern	3.724.327,70	4.244.871,57
15. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.724.327,70	4.244.871,57
16. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-3.724.327,70	-4.244.871,57
17. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2025
TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

		Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen			Buchwert	
		01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Sachanlagen										
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	7.667.938,87	0,00	2.676,00	339.416,38	8.004.679,25	836.093,42	148.482,36	984.575,78	7.020.103,47	6.831.845,45
2.	Anlagen im Bau	336.230,90	3.185,48	0,00	-339.416,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336.230,90
		8.004.169,77	3.185,48	2.676,00	0,00	8.004.679,25	836.093,42	148.482,36	984.575,78	7.020.103,47	7.168.076,35
II.	Finanzanlagen										
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	0,00	0,00	0,00	235.621.251,16	0,00	0,00	0,00	235.621.251,16	235.621.251,16
2.	Beteiligungen	4.502.989,00	0,00	0,00	0,00	4.502.989,00	0,00	450.000,00	450.000,00	4.052.989,00	4.502.989,00
		240.124.240,16	0,00	0,00	0,00	240.124.240,16	0,00	450.000,00	450.000,00	239.674.240,16	240.124.240,16
		248.128.409,93	3.185,48	2.676,00	0,00	248.128.919,41	836.093,42	598.482,36	1.434.575,78	246.694.343,63	247.292.316,51

TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 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 über 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 Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von §§ 267 Abs 1, 267a HGB. Von den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 274 a, 288 Abs. 1 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 bis maximal zu den Anschaffungskosten werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der überwiegende Teil der verbundenen Unternehmen sind bestandshaltende Immobiliengesellschaften, wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der

dort bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen ggf. unter Einbeziehung externer Sachverständiger 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 Beurteilung 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 TAG Immobilien AG in Höhe von TEUR 40.014 (Vorjahr: TEUR 21.000) so wieder TAG Grasmus Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.435 (Vorjahr: TEUR 21.000).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber debitorischen Kreditoren in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0).

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

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG Colonia –Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2025 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)	37.092 (37.980)	896 (888)	36.196 (3.630)	0 (33.462)

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 3.724 (Vorjahr: TEUR 4.245) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 70), die aus der Personal- und Sachkostenumlage an die TAG Immobilien AG, Hamburg, resultieren.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus dem Verkauf einer unbebauten Grundstücksfläche in Mecklenburg-Vorpommern.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 36), sonstige Kostenerstattungen von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 5) sowie Erträge aus Versicherungsansprüchen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 10).

Abschreibungen

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 0) auf Beteiligungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Bewertung durch einen externen Gutachter außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufsichtsratskosten von TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 75), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 70), Rechts- und Beratungskosten von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 48) sowie Nebenkosten Geldverkehr von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 4).

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 2025 ist nachfolgend dargestellt:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Über Position	Eigenkapital 31.12.2025 TEUR	Ergebnis* 2025 TEUR
1	TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg				
2	Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	100,0	1	139.892	0
3	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	100,0	1	33	3
4	Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	2	395	370
5	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	2	31.887	0
6	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	2	550	148
7	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	2	13.320	6.489
8	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	2	63.661	0
9	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	51.822	3.863
10	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	100,0	5	2.339	2.334
11	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	94,0	1	2.425	0
12	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	8	31.876	10.350

13	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	8	121	0
----	---	------	---	-----	---

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

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 (bis 31. Januar 2025)
- Herr Dr. Philipp Wagner, Rechtsanwalt (seit dem 18.März.2025).

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 75).

Konzernzugehörigkeit

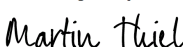
Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2025 in den in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anwendbar sind, erstellten Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen. Dieser 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 19. Mai 2026

Signiert von:

 38D471E8173B46E...

Claudia Hoyer

DocuSigned by:

 714D56EBD87F472...

Martin Thiel