

# **TAG Colonia-Immobilien AG**

**Steckelhorn 5  
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss  
31. Dezember 2024**

**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**

**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

<b>AKTIVA</b>	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	44.380.578,00	44.380.578,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.831.845,45	6.972.826,14	<b>II. Kapitalrücklage</b>	<u>204.128.035,75</u>	<u>204.128.035,75</u>
2. Anlagen im Bau	336.230,90	258.367,05		248.508.613,75	248.508.613,75
3. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>6.834,57</u>			
	7.168.076,35	7.238.027,76	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>II. Finanzanlagen</b>			1. Steuerrückstellungen	785.727,00	523.931,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	235.621.251,16	2. Sonstige Rückstellungen	<u>254.796,87</u>	<u>96.490,70</u>
2. Beteiligungen	<u>4.502.989,00</u>	<u>4.502.989,00</u>		1.040.523,87	620.421,70
	240.124.240,16	240.124.240,16	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	<u>247.292.316,51</u>	<u>247.362.267,92</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.979.710,64	38.872.182,22
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	248.490,94	251.343,49
<b>I. Vorräte</b>			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Unfertige Leistungen	277.714,89	258.459,68	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.091,27	10.881,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.482,52	4.582,83
1. Forderungen aus Vermietung	26.091,87	28.738,57	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>4.244.871,57</u>	<u>29.681.268,00</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.470.464,55	70.293.727,01		42.513.646,94	68.820.257,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.255,93</u>	<u>6.099,87</u>	<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.059,19	0,00
	44.502.812,35	70.328.565,45			
	<u>44.780.527,24</u>	<u>70.587.025,13</u>			
	<u>292.072.843,75</u>	<u>317.949.293,05</u>		<u>292.072.843,75</u>	<u>317.949.293,05</u>

**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	740.992,64	775.443,71
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	19.255,21	7.703,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	50.628,51	32.342,63
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-1.252.307,74</u>	<u>-379.781,52</u>
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>-441.431,38</b>	<b>435.707,87</b>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-140.980,69	-139.582,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-234.814,92	-509.712,47
8. Erträge aus Beteiligungen	300.412,64	270.000,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.686.866,18	28.907.521,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.586.667,25 (Vorjahr: TEUR 1.510)	2.586.667,25	1.557.233,33
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-117.450,68
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 907.336,54 (Vorjahr: TEUR 110)	<u>-1.250.083,16</u>	<u>-460.653,77</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-261.764,35</u>	<u>-261.796,00</u>
14. Ergebnis nach Steuern	<u>4.244.871,57</u>	<u>29.681.268,00</u>
<b>15. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung</b>	<b>4.244.871,57</b>	<b>29.681.268,00</b>
16. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	<u>-4.244.871,57</u>	<u>-29.681.268,00</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

**Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024**  
**TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwert	
	01.01.2024	Zugänge	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.667.938,87	0,00	7.667.938,87	695.112,73	140.980,69	836.093,42	6.831.845,45	6.972.826,14
2. Anlagen im Bau	258.367,05	77.863,85	336.230,90	0,00	0,00	0,00	336.230,90	258.367,05
3. Bauvorbereitungskosten	6.834,57	-6.834,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.834,57
	<u>7.933.140,49</u>	<u>71.029,28</u>	<u>8.004.169,77</u>	<u>695.112,73</u>	<u>140.980,69</u>	<u>836.093,42</u>	<u>7.168.076,35</u>	<u>7.238.027,76</u>
II. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	235.621.251,16	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	4.502.989,00	0,00	0,00	0,00	4.502.989,00	4.502.989,00
	<u>240.124.240,16</u>	<u>0,00</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>240.124.240,16</u>
	<u>248.057.380,65</u>	<u>71.029,28</u>	<u>248.128.409,93</u>	<u>695.112,73</u>	<u>140.980,69</u>	<u>836.093,42</u>	<u>247.292.316,51</u>	<u>247.362.267,92</u>

## **TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2024**

#### **GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

##### **Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ist verpflichtend auf Jahresabschlüsse anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2023 beginnen. Aufgrund der erstmaligen Anwendung ergeben sich Änderungen in der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr. Das Vorjahr wurde deshalb entsprechend angepasst.

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. Ein Anhang unter den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 274 a, 288 HGB) wurde aufgestellt.

##### **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 von TEUR 21.000 (Vorjahr: TEUR 22.000) sowie der TAG Grasmus Immobilien GmbH von TEUR 21.000 (Vorjahr: TEUR 20.000). Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben Forderungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 13.000) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 1).

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 2024 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)	37.980 (38.872)	888 892	3.630 (3.599)	33.462 (34.381)

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 4.245 (Vorjahr: TEUR 29.681) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 67), 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.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 17), Erträge aus Versicherungsansprüchen TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 12) sowie Erträge aus sonstigen Kostenerstattungen von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 4).

## Abschreibungen

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

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufsichtsratskosten von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 80), Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 67), Rechts- und Beratungskosten von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 47) sowie Aufwendungen Hauptversammlung von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 12).

## 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 2024 ist nachfolgend dargestellt:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Über Position	Eigenkapital 31.12.2024 TEUR	Ergebnis* 2024 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	30	5
4	Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg	100,0	2	25	0
5	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	100,0	2	31.887	0
6	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	2	402	-75
7	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	2	6.831	1.915
8	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	100,0	2	63.661	0
9	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0	5	60.298	4.339
10	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	100,0	5	1.035	1.030
11	TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	94,0	1	2.425	0
12	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	94,0	8	31.196	9.671
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 2024 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 2024 wie folgt zusammen:

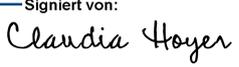
- Herr Dr. Harboe Vaagt, ehemals Vorstand Recht und Organisation (CLO) der TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf (stellv. Vorsitzender)
- Frau Anke Lilienthal, Abteilungsleiterin der PSD-Bank Nord eG, Hamburg

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 80).

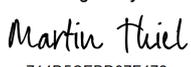
## Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2024 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 14. Mai 2025

Signiert von:  
  
38D471E8173B46E...

Claudia Hoyer

DocuSigned by:  
  
714D5CEBD87F472...

Martin Thiel