

Jahresabschluss 2005 Colonia Real Estate AG



2005 war ein historisches Jahr für die Colonia Real Estate AG. Innerhalb von weniger als drei Jahren wurde aus einem leblosen Börsenanteil der wachstumsstärkste Immobilienkonzern in Deutschland mit der erfolgreichsten Immobilienaktie Europas.

Für den Jahresabschluss wurde von der Gesellschaft ein konsolidierter Lagebericht für den Konzern und die AG aufgestellt. Der vollständige Wortlaut des Lageberichtes ist im Geschäftsbericht (Konzern-Bericht) der Gesellschaft abgedruckt.

Der Geschäftsbericht kann sowohl in der deutschen als auch in der englischen Sprache bei der Gesellschaft angefordert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Angaben in EUR	2005	2004
1. Umsatzerlöse	955.358,67	229.734,78
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	102.014,78	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	224.919,89	384.535,82
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	237.084,32	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	824.389,20	418.203,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 5.037,84; Vorjahr: EUR 5.037,84)	35.286,15	26.518,36
	859.675,35	444.722,25
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	210.155,17	6.838,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.713.191,96	756.449,85
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.328,58	7.693,97
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 111.801,67; Vorjahr: EUR 31.541,32)	1.131.848,92	37.236,70
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 3.800.333,80	- 623.282,72
11. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.855,67	1.812,98
13. Sonstige Steuern	965,92	0,00
14. Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	- 183.687,22	- 327.435,51
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 3.989.842,61	- 952.531,21
16. Verlustvortrag des Vorjahres	- 10.603.430,72	- 18.638.856,27
17. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	10.440.000,00	0,00
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	163.430,72	8.987.956,76
19. Bilanzverlust	- 3.989.842,61	- 10.603.430,72

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva Angaben in EUR	31.12.2005	31.12.2004
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.687.426,29	0,00
2. Geschäftsausstattung	28.814,5	10.663,16
	10.716.240,79	10.663,16
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.344.357,75	3.600.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.000,00	0,00
	29.354.357,75	3.600.000,00
	40.070.598,54	3.610.663,16
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.655.736,95	3.655.736,95
2. Unfertige Leistungen	102.014,78	0,00
	3.757.751,73	3.655.736,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.680,22	959,29
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.516.073,48	767,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	767.692,25	581.386,52
	2.315.445,95	583.112,91
III. Flüssige Mittel	9.448.036,81	585.665,37
	15.521.234,49	4.824.515,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.196,08	0,00
	55.593.029,11	8.435.178,39

Passiva	Angaben in EUR	31.12.2005	31.12.2004
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	3.569.200,00	13.050.000,00
II.	Kapitalrücklage	19.923.449,28	0,00
III.	Bilanzverlust	- 3.989.842,61	- 10.603.430,72
		19.502.806,67	2.446.569,28
B. Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen	216.316,33	130.316,33
C. Verbindlichkeiten			
1.	Anleihen (davon konvertibel EUR 10.128.834,00; EUR Vorjahr: 0,00)	10.128.834,00	0,00 0,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.458.540,30	3.722.609,91
3.	erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	139.982,15	0,00
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.107,37	176.590,95
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.029.925,00	851.541,32
6.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 37.919,27; Vorjahr: EUR 11.993,98) (davon im Rahmen sozialer Sicherheit EUR 8.665,14; Vorjahr: EUR 826,91)	1.948.517,29	1.107.550,60
		35.873.906,11	5.858.292,78
		55.593.029,11	8.435.178,39

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2005
	1.1.2005	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	10.890.182,29	0,00	0,00	10.890.182,29
2. Geschäftsausstattung	14.357,37	25.550,51	0,00	0,00	39.907,88
	14.357,37	10.915.732,80	0,00	0,00	10.930.090,17
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.600.000,00	25.744.357,75	0,00	0,00	29.344.357,75
2. Ausleihungen	0,00	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
	3.600.000,00	25.754.357,75	0,00	0,00	29.354.357,75
	3.614.357,37	36.670.090,55	0,00	0,00	40.284.447,92

Angaben in EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2005
	1.1.2005	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
A. Anlagenspiegel					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	202.756,00	0,00	0,00	202.756,00
2. Geschäftsausstattung	3.694,21	7.399,17	0,00	0,00	11.093,38
	3.694,21	210.155,17	0,00	0,00	213.849,38
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.694,21	210.155,17	0,00	0,00	213.849,38

Angaben in EUR	Buchwerte	
	31.12.2005	31.12.2004
A. Anlagenspiegel		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.687.426,29	0,00
2. Geschäftsausstattung	28.814,50	10.663,16
	10.716.240,79	10.663,16
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.344.357,75	3.600.000,00
2. Ausleihungen	10.000,00	0,00
	29.354.357,75	3.600.000,00
	40.070.598,54	3.610.663,16

Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2005 ihre Geschäftstätigkeit fortgesetzt und nach dem ersten durchgeführten Erwerb der CRE Hotel Immobilien GmbH im Geschäftsjahr 2004 weitere Immobilien und Gesellschaften erworben sowie Tochtergesellschaften gegründet.

Die ordentliche Hauptversammlung im Juni 2005 hat einen umfangreichen Katalog von Tagesordnungspunkten beschlossen. Neben einer Kapitalerhöhung, der Schaffung von genehmigtem und bedingtem Kapital und der Kapitalherabsetzung zur Beseitigung des Verlustvortrages aus der Insolvenz der ehemaligen Küppersbusch AG wurde auch die wirtschaftliche Neugründung beschlossen, die aufgrund der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) bei Verwendung von Vorrats- bzw. Mantelgesellschaften erforderlich war. Die Neugründung wurde dem Handelsregister angezeigt.

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten sind nur zum Teil der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG zuzuordnen (freies Vermögen).

Ein Teil betrifft die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen). Die Verwertung ist bisher nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den handelsrechtlichen Bestimmungen aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen. Geringwertige Anlagegüter (< EUR 410,00) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Von der Vereinfachungsregel gemäß Richtlinie 44 Abs. 2 Satz 3 EStR wurde Gebrauch gemacht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert bzw. zu den Anschaffungskosten bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Rückstellungen decken nach dem Grundsatz kaufmännischer Vorsicht alle bis zum Bilanzaufstellungszeitpunkt erkennbaren Risiken ab.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt, für den insolvenzbehafteten Teil auf der Basis des Insolvenzplanes.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachstehende Tabelle zeigt die Zusammensetzung von Aktiv- und Passivseite getrennt nach insolvenzgebundenen und freien Geschäftsteilen.

Angaben in TEUR	31.12.05			31.12.2004	
	Insolvenz- gebunden	Frei	Gesamt	Insolvenz- gebunden	Frei
Anlagevermögen					
Sachanlagen		10.716	10.716		11
Finanzanlagen		29.354	29.354		3.600
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.656		3.656	3.656	
Unfertige Leistungen		102	102		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	31	32	1	1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.516	1.516		
Sonstige Vermögensgegenstände	545	223	768	548	33
Liquide Mittel	807	8.641	9.448	567	18
Rechnungsabgrenzungsposten		1	1		0
Anleihen					
Anleihen		- 10.129	- 10.129		
Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen	- 50	- 166	- 216	- 50	- 80
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 3.656	- 9.803	- 13.459	- 3.656	- 67
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		- 140	- 140		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 168	- 168		- 177
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		- 10.030	- 10.030		- 852
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.303	- 646	- 1.949	- 1.066	- 41
Reinvermögen	0	19.502	19.502	0	2.446

1. Anlagevermögen

Der in der Bilanz ausgewiesene Posten des Anlagevermögens ist in seiner Entwicklung in der beigefügten Anlage I S. 4 dargestellt.

Im Geschäftsjahr wurde die Immobilie „Ferdinand-Porsche-Straße“ in Köln erworben. Somit erhöhten sich die Sachanlagen um TEUR 10.705 auf TEUR 10.716 (Vorjahr: TEUR 11).

Der Zugang im Finanzanlagevermögen resultiert aus dem Kauf weiterer 8 % der Anteile am Stammkapital der ARCON TRUST Immobilienanlagen und Beteiligungsgesellschaft mbH, der heutigen CRE Hotel Immobilien GmbH. Somit werden nun 94 % der Anteile am Stammkapital gehalten. Im Geschäftsjahr 2005 wurden drei 100-%-Tochtergesellschaften mit einem jeweiligen Stammkapital von TEUR 25 gegründet. Weiterhin wurden 94 % am Stammkapital der Gimag Gewerbe-Immobilien AG mit Sitz in Zug/Schweiz erworben. Mit dem Anteilskaufvertrag vom 20. Juni 2005 wurden 94 % am Stammkapital der Grasmus Holding B.V mit Sitz in Baarn/Niederlande erworben. Die Finanzanlagen erhöhten sich um TEUR 25.754 auf TEUR 29.354 (Vorjahr: TEUR 3.600).

2. Umlaufvermögen

Erstmalig werden aus der freien Geschäftstätigkeit zum Abschlusstag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der Bilanz ausgewiesen. Diese betreffen Mietforderung TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 0) aus dem Monat Dezember 2005, welche im Januar 2006 ausgeglichen wurden.

Die unter den Punkten a – c angeführten Informationen betreffen ausschließlich den insolvenzbehafteten Geschäftsteil, der keine Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft hat.

- a) Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind die gemäß Insolvenzplan zur Verwertung anstehenden Grundstücke mit ihren erwarteten Verkaufserlösen, die dem beizulegenden Wert entsprechen, ausgewiesen.
- b) Unter den sonstigen Vermögensgegenständen wird die Beteiligung in Höhe von TEUR 545 an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, Düsseldorf, die Eigentümerin des Verwaltungsgebäudes in der Küppersbuschstraße 16, 45883 Gelsenkirchen ist, ausgewiesen. Diese Beteiligung soll ebenfalls gemäß dem Insolvenzplan zur kurzfristigen Gläubigerbefriedigung verwertet werden. Die Gesellschaft ist zu 95 % an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG beteiligt. Gemäß dem letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 betrug das Eigenkapital TEUR 37. Der Jahresfehlbetrag belief sich auf TEUR 115. Das Grundstück der OHG unterliegt der Zwangsverwaltung durch die Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutschen Bank, Frankfurt am Main. Neuere Angaben waren nicht erhältlich.
- c) Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber den Insolvenzgläubigern, die mit Forderungen der Insolvenzgläubiger aufgerechnet sind.
- d) Aus der freien Geschäftstätigkeit bestehen Umsatzsteuerguthaben in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 33), die vom Finanzamt erstattet werden.

3. Liquide Mittel

Von den ausgewiesenen Bankguthaben (einschließlich der Zinserträge) entfallen TEUR 8.641 (Vorjahr: TEUR 19) auf das freie Vermögen der Colonia Real Estate AG. Die restlichen Beträge dienen gemäß Insolvenzplan ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger und unterliegen der Verwaltung durch den Sachwalter.

4. Eigenkapital

Das Grundkapital stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Inhaberaktien	Nennbetrag Angaben in €	Grundkapital Angaben in €
3.569.200	1,00	3.569.200

Die Entwicklung der Kapitalrücklage wird im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 beschloss, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 13.050.000,00, eingeteilt in 2.610.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 5,00 je Aktie nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung gemäß §§ 222 ff. AktG zum Zwecke der teilweisen Befreiung der Aktionäre von ihrer Einlageverpflichtung um EUR 10.440.000,00 auf EUR 2.610.000,00 herabzusetzen. Die Herabsetzung erfolgte in der Art, dass die Anzahl der Stückaktien unverändert blieb, so dass der rechnerische Anteil der einzelnen Stückaktie am Grundkapital zukünftig EUR 1,00 je Aktie beträgt. Anschließend wurde mit der am 14. Juli 2005 eingereichten Handelsregisteranmeldung die wirtschaftliche Neugründung gegenüber dem Handelsregister zusammen mit der von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalherabsetzung und unter Beachtung der entsprechenden Anwendung der Gründungsvorschriften des Aktiengesetzes angezeigt.

Ebenfalls durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 wurde das Grundkapital von EUR 2.610.000,00 um EUR 118.000,00 auf EUR 2.728.000,00 durch Ausgabe von 118.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie erhöht. Die neuen Stückaktien sind ab dem 1. Januar 2005 gewinnberechtigt. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage, welche sich aus der Umwandlung des Swiss Real Estate AG Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 1.098 ergab. Der Ausgabebetrag betrug EUR 9,31 je Stückaktie. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Weiterhin wurde in der ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 beschlossen, das Grundkapital von EUR 2.728.000,00, eingeteilt in 2.728.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil von EUR 1,00 je Stückaktie, gegen Bareinlage um bis EUR 682.000,00 auf bis zu EUR 3.410.000,00 durch Ausgabe von bis zu 682.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einer Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2005 zu erhöhen. Den Aktionären wurde dabei ein mittelbares Bezugsrecht gemäß § 186 Abs. 5 AktG eingeräumt. Der Bezugspreis wurde auf EUR 23,75 festgelegt.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 wurde die Schaffung eines genehmigten Kapitals I in Höhe von EUR 1.305.000,00 sowie ein genehmigtes Kapital II in Höhe von EUR 59.200,00 beschlossen.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 hat beschlossen, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 31. Mai 2010 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen aus dem genehmigten Kapital I durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöhen kann.

In gleicher Weise, wie der Vorstand ermächtigt ist, das genehmigte Kapital I auszuüben, ist er ebenfalls ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 31. Dezember 2010 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlage oder Sacheinlage um bis zu insgesamt EUR 59.000,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 27. Juni 2005 beschlossen, dass das bedingte Kapital I (zur Ausgabe von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibungen) in Anpassung an die erfolgte Kapitalherabsetzung ebenfalls im Verhältnis 5:1 herabgesetzt wird. Das Grundkapital ist damit um bis zu EUR 1.125.000,00 durch die Ausgabe von bis zu Stück 1.125.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. August 2004 im Rahmen des Beschlusses bezüglich des bedingten Kapitals der Hauptversammlung in der Zeit bis zum 1. August 2009 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien Gebrauch machen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil.

Darüber hinaus hat die ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 das Grundkapital um bis zu EUR 180.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 180.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 180.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2005 an Mitglieder des Vorstands und an Arbeitnehmer. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie im Rahmen des Aktienoptionsplanes 2005 Aktienoptionen an die Personen gewährt werden, die einer der begünstigten Personengruppe angehören. Bis zum Bilanzstichtag wurden 90.000 Stück an den Vorstand und 45.000 Stück an Mitarbeiter gewährt. Die Ausübungspreise betragen EUR 21,85 bzw. EUR 38,50.

Am 4. Oktober 2005 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das bestehende Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals I um EUR 59.200,00 gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 59.200 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2005 zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie, mithin zum Gesamtausgabebetrag von EUR 59.200,00, zu erhöhen. Im Rahmen dieser Sachkapitalerhöhung, welche dem Beteiligungserwerb der Grasmus Holding B.V. diene, hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Altaktionäre ausgeschlossen.

Weiterhin beschloss der Vorstand am 19. Oktober 2005 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals I um EUR 100.000,00 gegen Bareinlage durch Ausgabe von 100.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2005 zu einem Ausgabebetrag von EUR 17,50 je Aktie zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Altaktionäre wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen. Die Kapitalerhöhung diene der Befriedigung der im Rahmen der Optionsanleihe begebenen Optionsrechte nach Ausübung durch die Forum European Realty Income II L.P.

5. Anleihe

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile der Grasmus Holding B.V. zum 30. Juni 2005 wurde eine Optionsanleihe in Höhe von TEUR 10.000 in Anspruch genommen. Am 25. Juli 2005 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre 1.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit Optionsrechten im Nennbetrag von jeweils EUR 10.000,00, insgesamt also im Nennbetrag von EUR 10 Mio., mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem vorzeitigen Tilgungsrecht der Colonia Real Estate AG nach dem dritten Jahr an die Forum European Realty Income II L.P., Luxemburg, auszugeben. Die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Optionsrechte sehen vor, dass die Inhaber der Optionsrechte berechtigt sind, pro Optionsrecht 200 neue Stückaktien der Colonia Real Estate AG mit einem realen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zum Ausgabebetrag von Euro 17,50 je Aktie zu zeichnen. Besichert wurde die Anleihe durch Abtretung von Geschäftsanteilen der CRE Hotel Immobilien GmbH.

6. Rückstellungen

Im Rahmen des Insolvenzplans gebildete Rückstellungen betreffen Buchführungs- und Steuererklärungskosten (TEUR 3,5), Prozessrisiken (TEUR 3) sowie unterlassene Instandhaltungen (TEUR 44).

Die sonstigen Rückstellungen des freien Geschäftsteils gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Geschäftsbericht	25	
Prozesskosten	20	10
Jahresabschluss	45	70
Konzernabschluss	50	
Abhängigkeitsbericht	1	
Steuererklärungen	25	

7. Verbindlichkeiten

a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

aa) Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die den insolvenzgebundenen Teil betreffen, werden ausschließlich aus den laufenden Erträgen und einem späteren Verwertungserlös des Grundvermögens getilgt. Die Bankverbindlichkeiten sind grundsätzlich innerhalb eines Jahres fällig. Der tatsächliche Rückzahlungszeitpunkt hängt davon ab, wann die Verwertung der Grundstücke realisiert werden kann. Die Bankverbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesichert.

bb) Die den freien Geschäftsteil betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.803 resultieren aus einem Darlehen, welches zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße dient. Die Bankverbindlichkeit ist grundpfandrechtlich durch die Immobilie Ferdinand-Porsche-Straße gesichert. Die Darlehenslaufzeit endet spätestens am 30. August 2012.

Der Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt TEUR 7.631 Euro.

b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen am Bilanzstichtag noch nicht bezahlte Rechnungen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Beratungsleistungen von Beratern für Rechts- und Steuerangelegenheiten sowie Wirtschaftsprüfern. Die Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr und waren bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung bezahlt, sofern nicht andere Zahlungszeitpunkte vereinbart waren.

c) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zur Sicherstellung der Liquidität hat die Grasmus Holding B.V. ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.500 und ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 7.500 ausgereicht. Des Weiteren besteht eine Verbindlichkeit über TEUR 30 gegenüber der CRE Hotel Immobilien GmbH, die aus noch nicht gezahlten Zinsen resultiert. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

d) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten die nach dem Gläubigerverzicht verbliebenen Verbindlichkeiten gemäß Insolvenzplan. Diese Verbindlichkeiten sind ebenfalls grundsätzlich innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Verbindlichkeiten für den insolvenzfremden Teil setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der verbuchten Gehaltszahlung für Dezember 2005 TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 23), Zinsverbindlichkeit TEUR 412 (Vorjahr: TEUR 0), Reisekosten TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 6), Lohnsteuer TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 12) sowie Aufwendungen im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 1). Diese Verbindlichkeiten wurden unmittelbar nach dem Stichtag bezahlt.

8. Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachstehende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft hinsichtlich des freien und des insolvenzgebundenen Vermögens.

Angaben in TEUR	Insolvenzgebunden	Frei	Gesamt	Insolvenzgebunden	Frei
	Küppersbusch AG i.L. Geschäftsjahr	Colonia Real Estate AG Geschäftsjahr	Colonia Real Estate AG gesamt Geschäftsjahr	Küppersbusch AG i.L. 2004	Colonia Real Estate AG 2004
Umsatzerlöse	213	742	955	217	13
Bestandsveränderung	0	102	102	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	106	119	225	315	28
Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	0	237	237	0	0
Personalaufwand	0	860	860	0	445
Abschreibungen	0	210	210	0	7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	183	2.530	2.713	210	505
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50	19	69	7	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	1.132	1.132	0	37
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3	2	5	2	0
Sonstige Steuern	0	1	1	0	0
Überschussabführung an die Insolvenzgläubiger	- 183	0	- 183	- 327	0
Jahresüberschuss	0	- 3.990	- 3.990	0	- 953

Der insolvenzgebundene Geschäftsteil der Küppersbusch AG i. L. hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse aus der Vermietung seiner Betriebsgrundstücke in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 217) erzielt. Nach Abzug sämtlicher Aufwendungen wurde auf das Konto der Insolvenzplan-gläubiger ein Betrag in Höhe von TEUR 183 (Vorjahr: TEUR 327) gutgeschrieben.

Die Umsatzerlöse im insolvenzfremden Bereich stiegen um TEUR 729 auf TEUR 742 (Vorjahr: TEUR 13). Hauptursache hierfür sind die seit Mai 2005 vereinnahmten Mieterlöse aus der Immobilie Ferdinand-Porsche-Straße (TEUR 643) nebst der Weiterberechnung der Nebenkosten (TEUR 47).

Im Wesentlichen beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge Weiterberechnung der Geschäftsführertätigkeit für die CRE Hotel Immobilien TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 6) und Kfz-Nutzung TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 22).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen beinhalten sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Aufwendungen im Zusammenhang mit der neu erworbenen Immobilie in der Ferdinand-Porsche-Straße in Köln.

Die Personalaufwendungen sind auf TEUR 860 (Vorjahr: TEUR 445) angestiegen. In der zweiten Jahreshälfte wurden vier weitere Mitarbeiter für die Bereiche Finanzen, Organisation, Immobilien und Recht eingestellt. Des Weiteren wurden erstmalig an den Vorstand für das Geschäftsjahr Tantiemen gezahlt.

Die Kosten für soziale Abgaben erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 auf TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 26).

Vor allem durch den Kauf der Immobilie Ferdinand-Porsche-Straße stiegen die Abschreibungen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 210 (Vorjahr TEUR 7).

Die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Angaben in TEUR	2005	2004
Rechts- und Beratungskosten		1.526	169
Provisionen		150	0
Kosten der AG		138	71
Reise- und Werbungskosten		109	36
Hauptversammlung, Veröffentlichungen		46	0
Abschlusskosten		96	0
Miete, Leasing, Nebenkosten, Reparaturen		78	82
Fahrzeugaufwendungen		69	66
Büro- und Betriebsbedarf		39	30
Steuerberatungskosten		29	0
Versicherungen, Beiträge, Abgaben		20	9
Sonstige Aufwendungen		230	42
Gesamt		2.530	505

Die Beratungsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Rechtsberatungsleistungen im Rahmen der Beteiligungserwerbe, des Immobilienerwerbs sowie aus der Erstellung des Prospektes für die Zulassung zum General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die Provisionen beinhalten Zahlungen an Banken für Barkapital- bzw. Sachkapitalerhöhungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Durch die verbesserte Liquiditätssituation wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0) realisiert.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 1.095 auf TEUR 1.132 (Vorjahr: TEUR 37). Im Wesentlichen beinhaltet diese Position Zinsen für kurzfristige Kredite TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 4), Zinsen aus der Immobilienfinanzierung TEUR 744 (Vorjahr: TEUR 33), Zinsen aus dem Beteiligungserwerben TEUR 245 (Vorjahr: 0) sowie Zinsen für Ausleihung von verbundenen Unternehmen TEUR 112 (Vorjahr: 0).

IV. Sonstige Pflichtangaben

1. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name und Sitz des Unternehmens	31.12.2005	31.12.2005		2005
	Eigenkapital Angaben in TEUR	Direkter und indirekter Anteil am gezeichneten Kapital Angaben in %	Angaben in TEUR	Jahres- ergebnis Angaben in TEUR
CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln	– 2.806	94,00	47	– 95
CRE Research & Management GmbH, Köln	23	100,00	25	– 2
CRE Wohnen GmbH, Köln	23	100,00	25	– 2
CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln	24	100,00	25	– 1
Grasmus Holding B. V., Baarn/Niederlande	9.375	99,64	23	5.963
Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug/Schweiz	600	94,00	564	k. A.
Arcon –Real Bauprojektentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	25	24,00	k. A.	k. A.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sämtliche Erträge aus der Nutzung und Verwertung des Insolvenzplan-Sondervermögens stehen den Insolvenzgläubigern zu.

Aus Miet- und Leasingverpflichtungen resultieren in den nächsten drei Geschäftsjahren Aufwendungen in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 237).

Die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, gewährte der Colonia Real Estate AG bis zum 7. November 2003 mehrere subordinierte Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 323.900,74. Durch Erlassvertrag vom gleichen Tag verzichtet die Gesellschafterin auf die Rückzahlung des Darlehens einschließlich der aufgelaufenen Zinsen. Der Darlehensverzicht ist mit einer Besse- rungsabrede dahingehend verbunden, dass die Colonia Real Estate AG ihre Verpflichtungen aus der Darlehensabrede erfüllt, sobald sie in einem Finanzjahr ein EBIT von EUR 200.000,00 erwirtschaftet.

3. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug:

Angaben in TEUR	2005	2004
Festangestellte Mitarbeiter	3	1

4. Vorstand

Mitglieder des Vorstands waren:

- Stephan Rind, Köln, Vorsitzender, (ab 10. März 2003)
- Christian Grosch, Köln, (ab 10. März 2003)
- Klaus Reichert, Gerlingen, (ab 1. August 2004)

Der amtierende Vorstand hat im Geschäftsjahr TEUR 687 (Vorjahr: TEUR 286) Gesamtbezüge erhalten.

5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2004 neu bestellt. Der Aufsichtsrat setzt sich danach wie folgt zusammen:

- Prof. Dr. Klaus B. Steiger, Universitätsprofessor und selbständiger Berater, Köln, Vorsitzender, (ab 22. Januar 2002 nach § 104 Abs. 2 AktG bestellt)
Aufsichtsratsmitglied bei Immo Finanz Partner AG, Berlin
- Paul M. M. J. Schuler, Wilen bei Wollerau/Schweiz, Verwaltungsrat der SwissReal Estate AG in Zug/Schweiz, (bis 25. November 2005)
- Stefan Lutz, selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln, (ab 24. August 2004)
- Ingmar Schmitt, selbständiger Unternehmensberater, Overath, (25. November 2005)

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat insgesamt TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 14) Vergütungen erhalten.

6. Mitteilungen nach dem Wertpapier- handelsgesetz

- Am 3. Juni 2005 hat die LAM Immobilien und Beteiligungs AG, Köln, dem Vorstand der Colonia Real Estate AG mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 10 % und die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat.
- Am 10. Juni 2005 hat Herr Peter May, Schweiz, dem Vorstand der Colonia Real Estate AG mitgeteilt, dass er die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat.

- Am 19. Dezember 2005 hat die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, dem Vorstand der Colonia Real Estate AG mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 50 % der Stimmrechte unterschritten hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug 47,16 %. Dies entsprach 1.633.111 Stimmen.
- Am 19. Dezember 2005 hat die Fortman Cline Holding AG, Zug/Schweiz, dem Vorstand der Colonia Real Estate AG mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 50 % der Stimmrechte unterschritten hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug 47,83 %. Dies entsprach 1.706.989 Stimmen. Dieser Anteil enthält 1.683.111 Stimmrechte (47,16 %), die der Fortman Cline Holding AG gemäß §22 Abs.1 Satz 1 Nr.1 WpHG zugerechnet werden.
- Am 19. Dezember 2005 hat die Cominvest Asset Management GmbH, Frankfurt, dem Vorstand der Colonia Real Estate AG mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug 5,35 %.

7. Konzernabschluss

Die Colonia Real Estate AG erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Die Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, Düsseldorf, ist als Tochterunternehmen verbundenes Unternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 HGB und gehört dem insolvenzbehafteten Vermögen an.

Das Grundvermögen dieses Tochterunternehmens steht auf Anordnung der finanzierenden Banken unter Zwangsverwaltung.

Auf die Einbeziehung dieses Unternehmens in den Konzernabschluss wurde daher verzichtet.

8. Corporate Governance Kodex Erklärungen

Die Corporate Governance wurde im Geschäftsjahr 2005 eingehalten. Gemäß dem am 19. Juli 2002 durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz neu eingeführten § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat die erforderliche Entsprechenserklärung zum Kodex am 31. Dezember 2005 den Aktionären auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

9. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare

Folgende als Aufwand erfassten Honorare fielen im Geschäftsjahr 2005 an:

- Abschlussprüfung TEUR 137
- Steuerberaterleistungen TEUR 25

10. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen nicht.

Köln, den 31. März 2006

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind



Christian Grosch



Edgar Krauß



Klaus Reichert

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Colonia Real Estate AG, Köln, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefasstem 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 zusammengefassten 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 zusammengefasste 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.

Köln, den 10. April 2006

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Pollmann)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Faßbender)
Wirtschaftsprüfer

Colonia Real Estate AG
Verwaltung
Hohenstaufenring 48 – 54
D-50674 Köln
Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0
Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-99
info@cre.ag
www.cre.ag
WKN: 633 800

Registergericht: Amtsgericht Köln
Registernummer: HRB 54006

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §10 Absatz 3 MDStV:
Vorstand der Colonia Real Estate AG