

Geschäftsbericht 2005



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



Kennzahlen

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Umsatzerlöse	7.677,4	735,3
Rohhertrag	16.760,7	824,0
EBITDA	12.940,9	- 445,2
Betriebsergebnis (EBIT)	12.928,3	- 453,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.230,5	- 863,2
Konzernergebnis	6.810,3	- 624,8
Bilanzsumme	141.447,8	28.478,0
Gezeichnetes Kapital	3.569,2	13.050,0
Eigenkapital	32.389,0	3.219,4
Perioden Cashflow	17.546,8	- 90,0
Liquide Mittel	17.502,6	- 44,2

Mission Statement

Colonia Real Estate AG strebt die Marktführerschaft in Deutschland für opportunistische Immobilieninvestments und Asset Management Dienstleistungen an. Die Gesellschaft investiert in cashflow-positive Immobilien und Immobiliengesellschaften mit dem Ziel, ein diversifiziertes, hochrentierliches Portfolio in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzubauen.

Inhalt

01 An unsere Aktionäre

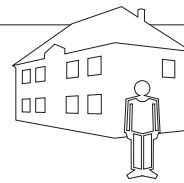
- 02 Vorwort des Vorstands
- 05 Bericht des Aufsichtsrats
- 08 Die Aktie der Colonia Real Estate AG
- 12 Meilensteine der Colonia Real Estate Gruppe

16 Lagebericht

- 18 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 26 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 31 Nachtragsbericht
- 32 Risikobericht
- 33 Prognosebericht

36 Konzernabschluss

- 38 Konzernbilanz
- 39 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 40 Konzernkapitalflussrechnung
- 41 Konzerneigenkapitalspiegel
- 42 Anhang zum Konzernabschluss
- 78 Bestätigungsvermerk



Vorwort des Vorstands



Stephan Rind
(Vorstandsvorsitzender)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2005 war ein in allen Bereichen historisches Jahr für die Colonia Real Estate AG. Innerhalb von weniger als drei Jahren wurde aus einem leblosen Börsenmantel der wachstumsstärkste Immobilienkonzern in Deutschland.

Die erfolgreiche Neuausrichtung der Colonia Real Estate AG zeigt sich eindrucksvoll in den Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2005: Die Bruttoumsatzerlöse erhöhten sich von EUR 0,8 Mio. auf EUR 39,9 Mio., die betrieblichen Nettoerlöse haben sich von EUR 0,8 Mio. auf EUR 19,6 Mio. mehr als verzwanzigfacht. Erstmals erreichte die Gesellschaft nach der Umstrukturierung ein positives Ergebnis in Höhe von EUR 6,8 Mio. nach einem Vorjahresverlust von EUR 0,6 Mio. Nach erfolgreicher Durchführung der Kapitalerhöhung im September 2005 erhöhte sich das Eigenkapital des Konzerns per 31. Dezember 2005 auf EUR 32,4 Mio. gegenüber EUR 3,2 Mio. im Vorjahr und erreichte mit einer Eigenkapitalquote von 22,9 % (Vorjahr: 11,2 %) einen soliden Wert für einen Immobilienkonzern.

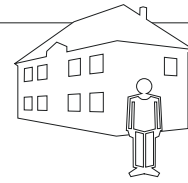
Mit der Übernahme der Grasmus Holding B.V von der Cerberus Gruppe im Juni 2005 stieg die Colonia Real Estate AG mit einem substanziellen Wohnungsbestand von 3.477 Wohneinheiten eindrucksvoll in den Wohnimmobilienbereich ein. Auf Anhieb zählte die Gesellschaft zu den vier größten börsennotierten Wohnungsimmobilienunternehmen in Deutschland. Weitere 2000 Wohnungen im Großraum Hamburg und Bremen folgten im Dezember 2005. Aber nicht nur im Einkauf von Wohnungen mit durchweg zweistelligen Renditen bewies unser Unternehmen großes Geschick, auch im Verkauf wurden Erfolge erzielt. Im Rahmen einer Portfoliobereinigung wurden 708 Wohnungen eines Sanierungsgebietes in Lüneburg aus dem Grasmus Portfolio im September 2005 an einen internationalen Investor mit Gewinn veräußert. Dabei lag der Verkaufspreis ca. 30 % über dem Einstandspreis. Neben der Rentabilität sehen wir in diesem Bereich aber auch unsere soziale Verantwortung im fairen Umgang mit unseren Mietern. Profitabilität und soziales Quartiermanagement schließen sich für uns nicht gegenseitig aus. Dabei setzen wir verstärkt auf den konstruktiven Dialog mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Städten und Gemeinden. Wir sehen allgemein ein weiterhin hohes Wertsteigerungspotenzial bei deutschen Wohnimmobilien und werden in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr selektiv zukaufen.

Aber auch im Bereich Gewerbeimmobilien konnten wir im vergangenen Jahr ein Portfolio von zwei Büroimmobilien in Köln erwerben. Aufgrund einer notleidenden wirtschaftlichen Situation (distressed situation) beim Verkäufer gelang der Einkauf zu sehr attraktiven Konditionen. Insbesondere bei diesem Erwerb zeigt sich die Fähigkeit unseres Unternehmens, als Problemlöser bei komplexen Transaktionen aufzutreten und auch in einem zunehmend von Wettbewerb geprägten Marktumfeld hohe Renditen zu erzielen.

Das Marktumfeld für den deutschen Immobilienmarkt war 2005 von einer vorsichtigen Aufbruchstimmung geprägt. Internationale Investoren waren wie im Vorjahr bei den großen Transaktionen im Rampenlicht. Die Übernahme der Viterro AG mit ca. 150.000 Wohnungen für fast EUR 7 Mrd. durch die britische Terra Firma fand insbesondere im Ausland große Beachtung. Immobilienkäufe in Höhe von fast EUR 20 Mrd. durch internationale Anleger im vergangenen Jahr belegen eindrucksvoll die hohe Nachfrage im Markt. Getrieben wird diese Nachfrage zum einen durch das weltweit niedrige Zinsniveau und zum anderen durch die Tatsache, daß deutsche Immobilien nach wie vor im internationalen Vergleich günstig bewertet sind. Dieser Trend wird auch im laufenden Jahr weiter anhalten und erhält Unterstützung durch die ersten Signale einer anziehenden Binnennachfrage.

Neben der Direktanlage in Immobilien zeigt sich auch eine wachsende Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Immobilienaktien, transparente Fondskonstruktionen und verbriefted Immobilienbestände oder Forderungen darauf (Asset Backed Securites) weisen hohe Mittelzuflüsse auf. Diese Nachfrage in Verbindung mit der exzellenten fundamentalen Entwicklung und den Perspektiven unseres Unternehmens führten zu einem Kursgewinn der Aktie in 2005 von ca. 800 %. Damit war die Colonia Real Estate AG bezogen auf Ihre Kursentwicklung die erfolgreichste Immobilienaktie Europas.

Neben den eigenen Investments in hochrentierliche Immobilien sehen wir enorme Wachstumschancen im Bereich Immobilien Asset Management für Dritte. Mit dem zunehmenden Zufluss ausländischer Investoren in deutsche Immobilien wird die Nachfrage nach professionellem und lokalem Management der erworbenen Immobilien immer wichtiger. Mit der mehrheitlichen Eeteiligung an der Resolution GmbH Anfang 2006 konnten wir erfahrene Spezialisten für dieses zukunfts-trächtige Segment gewinnen, welche bereits EUR 700 Mio. in Immobilien bundesweit für internationale Investoren betreuen. Gleichzeitig besitzt der Konzern nun Niederlassungen in Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg und Berlin. Dieser lokale Zugang zu den wichtigsten Märkten in Deutschland ermöglicht uns nicht nur zukünftig bessere Renditen zu erzielen, sondern eröffnet uns gleichzeitig mehr Investitionsmöglichkeiten. Die Gründung unserer Tochtergesellschaft CRE Fonds Management GmbH wird den Bereich Asset Management mit geschlossenen Fondsprodukten für private und institutionelle Anleger sinnvoll ergänzen. Damit sind wir im vergangenen Geschäftsjahr unserer Vision, einen führenden integrierten Immobilieninvestmentkonzern zu schmieden, einen großen Schritt näher gekommen.



Ausblick

Wir sehen daher dem Geschäftsjahr 2006 mit großem Optimismus entgegen. Unser Investitionsvolumen wollen wir im laufenden Geschäftsjahr auf EUR 500 Mio. vervierfachen. Dabei sehen wir neben dem Bereich Wohnimmobilien insbesondere gute Perspektiven bei Einzelhandelsimmobilien. Unser Investitionsschwerpunkt bleibt weiterhin Deutschland. Im Bereich Immobilien Asset Management planen wir bis 2008 unser betreutes Volumen auf EUR 2 Mrd. zu verdreifachen. Die hohen Gewinnmargen und die regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen in diesem Geschäftsbereich werden in Zukunft eine weitere wichtige Säule unserer Gesamterträge bilden. Unser erklärtes Ziel ist es, mittelfristig zwei Drittel unserer Konzernerträge aus Mieteinnahmen und Dienstleistungen zu erzielen. Die dritte Ertragssäule soll sich aus realisierten oder unabhängig begutachteten Wertzuwächsen ergeben. Die vorbereiteten und bereits realisierten Projekte lassen auf eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses in 2006 schließen. Die Integration der neuen Tochtergesellschaften und Mitarbeiter ist auf einem sehr guten Weg und lässt eine ähnliche Dynamik wie im Rekordjahr 2005 auch für dieses Jahr erwarten.

Unser Kapital und die Basis für unseren zukünftigen Erfolg sind unsere Aktionäre und unsere Mitarbeiter. Für Ihr hohes Engagement, Ihre Einsatzbereitschaft und Ihre Identifikation mit dem Unternehmen möchten wir Ihnen danken. Der Erfolg unserer Gesellschaft wäre aber ohne die tatkräftige Unterstützung und das große Vertrauen unserer Aktionäre nicht möglich. Darin sehen wir Ansporn und Verpflichtung zugleich, weiterhin mit aller Kraft für den Erfolg der Colonia Real Estate AG zu arbeiten. Die Vision wird zur Realität - gehen Sie den Weg weiter mit uns.

Köln, im April 2006

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Rind'.

Ihr
Stephan Rind

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005 der Colonia Real Estate AG, Köln („Gesellschaft“) an die Hauptversammlung der Gesellschaft

1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahr. Er überwachte den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und begleitete beratend die Geschäftsführung der Gesellschaft. Eine unmittelbare Einbindung des Aufsichtsrates erfolgte bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen. Dies betraf insbesondere die Entscheidungen über anstehende Investitionsprojekte. Er erläuterte darüber hinaus in den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen vom Vorstand informieren.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

2. Aufsichtsrat und Sitzungen

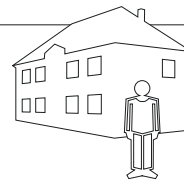
Im Geschäftsjahr 2005 haben fünf Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden, in denen über die aktuelle Situation der Gesellschaft beraten wurde. In Einzelfällen, z. B. Kapitalmaßnahmen, haben die Aufsichtsräte Entscheidungen und Maßnahmen auch im schriftlichen Umlaufverfahren geprüft und verabschiedet.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2005 keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

3. Beratungen und Beschlussfassungen

Jeweiliger Tagesordnungspunkt sämtlicher Sitzungen waren die laufende Geschäftsentwicklung, die finanzielle Situation der Gesellschaft sowie der Stand über die Auswahl geeigneter Investitionsprojekte.

In der Sitzung des Monats März stimmte der Aufsichtsrat dem Kaufvertrag zum Erwerb des Gewerbeobjektes in Köln-Porz, Ferdinand-Porsche-Straße 1 und 1a.



In der Sitzung im Monat Mai gab der Wirtschaftsprüfer seinen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 ab, anschließend wurde der Jahresabschluss 2004 festgestellt. Außerdem standen die Tagesordnungspunkte für die Hauptversammlung im Juni 2005 auf der Tagesordnung. Die Sitzung im Juni diente vor allem der Vorbereitung des Unternehmenserwerbs „Grasmus Holding B.V.“

Die Ausgabe von Mitarbeiteroptionen an den Vorstand wurde auf der Sitzung im Juli beschlossen. Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss einer Optionsschuldverschreibung und eines Darlehensvertrages zur Finanzierung des Unternehmenserwerbs „Grasmus Holding B.V.“ zu.

Die im September erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung wurde eingehend in der Sitzung vom Oktober besprochen. Ferner wurden die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder Christian Grosch und Stephan Rind verlängert.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 31. Dezember 2005 eine aktualisierte Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG ab. Den Aktionären wurde die Entsprechenserklärung auf den Internetseiten des Konzerns zugänglich gemacht.

4. Jahresabschluss 2005

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss sowie der Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2005 sowie der Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2005 wurden von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, geprüft. Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Erstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Prüfungsberichte erhalten. Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG, dem Konzernjahresabschluss nach IFRS und dem Konzernlagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Ferner hat der Abschlussprüfer das bei der Gesellschaft eingesetzte Risikofrüherkennungssystem (RFS) geprüft. Die Prüfung durch PwC Deutsche Revision AG ergab, dass das RFS für den derzeitigen Umfang der operativen Geschäftstätigkeit geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Der Wirtschaftsprüfer war bei der Beratung des Jahresabschlusses am 11. April 2006 anwesend. Er berichtete über den Verlauf der Prüfung und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den dazugehörigen Lagebericht des Vorstands geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht der Wirtschaftsprüfer haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss gebilligt; damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

5. Abhängigkeitsbericht 2005

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2005 und der dazu erstattete Bericht des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands geprüft. Er stimmt ihm zu ebenso dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war“.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2005.

6. Besetzung des Aufsichtsrats

Mit Ablauf zum 25. November 2005 legte Herr Paul Schuler sein Amt als Aufsichtsrat und stellvertretender Vorsitzender nieder. An die Stelle von Herrn Paul Schuler trat das gewählte Ersatzmitglied, Herr Ingmar Schmitt, in den Aufsichtsrat ein.

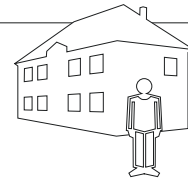
Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schuler für die ausgezeichnete Arbeit im Aufsichtsrat.

Köln, den 11. April 2006

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Klaus B. Steiger
Vorsitzender



Die Aktie der Colonia Real Estate AG

Fortgesetzte Erholung an den Aktienmärkten

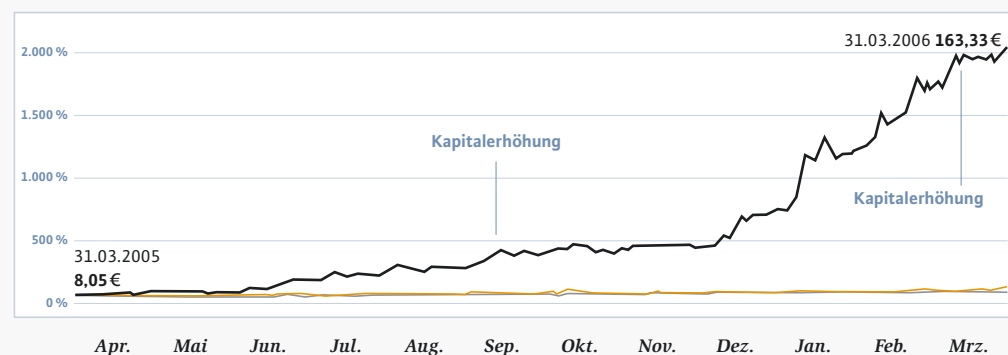
Der europäische Aktienmarkt zeigte sich in 2005 erneut, entgegen vieler Prognosen, von seiner aufstrebenden Seite. DAX und Stoxx 50 konnten im vergangenen Jahr 27 % und 21 % zulegen. Noch besser entwickelte sich dagegen das Segment der Small- und Midcaps. MDAX und SDAX verbuchten ein Plus von 36 % und 35 %. Der Trend zu Small- und Midcaps hat sich demnach fortgesetzt und ist nach Meinung der Colonia Real Estate AG weiterhin intakt. Infolgedessen wird auch im laufenden Jahr ein positives Marktumfeld für die Colonia Real Estate AG antizipiert.

Die erfolgreichste Immobilienaktie in Europa

Die Aktie der Colonia Real Estate AG war im vergangenen Jahr der Highflyer an der Deutschen Börse. Grund für den Höhenflug war die dynamische Geschäftsentwicklung der Gesellschaft sowie ein stetig steigendes Handelsinteresse seitens der Investoren verbunden mit einer deutlichen Erhöhung des Free Floats.

Kursentwicklung der Colonia-Aktie

■ Colonia Real Estate ■ SDAX (indexiert) ■ Prime All Share (indexiert)



Dies führte zu einem Kursgewinn der Aktie in 2005 von 800 %. Damit war die Colonia Real Estate AG bezogen auf Ihre Kursentwicklung die erfolgreichste Immobilienaktie Europas. Lag der Kurs der Aktie Anfang Januar 2005 noch bei EUR 7, stieg er bis zum Jahresende auf EUR 63. Nach dem Wechsel in den Prime Standard der Deutschen Börse AG und der Aufnahme in den SDAX im März 2006 erreicht die Aktie mit EUR 199 ein neues Rekordhoch. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Intensivierung der Investor-Relations-Tätigkeit, die aktive Pressearbeit und ein Strom neuer Geschäftsabschlüsse führten zu einem stark gestiegenen Bekanntheitsgrad der Gesellschaft und einem stark anwachsenden Handelsvolumen in der Aktie.

Kennzahlen

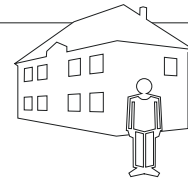
<i>Ø Volumen 1 Monat</i>	32.588,00	<i>Eröffnung</i>	158,25
<i>Änderung 1 Woche</i>	+ 7,61 %	<i>Tageshoch</i>	159,45
<i>Änderung 3 Monate</i>	+ 270,22 %	<i>Tagestief</i>	158,01
<i>Vola 30 Tage</i>	71,89 %	<i>Hist. Schlußkurs</i>	158,25
<i>Vola 3 Monate</i>	78,55 %	<i>Jahreshoch</i>	165,20
<i>Gewinn je Aktie</i>	*	<i>Jahrestief</i>	7,40
<i>KGV</i>	*	<i>Volumen in Wrg.</i>	78.011
<i>Letzte Dividende</i>	*	<i>Geh. Stückzahl</i>	492

Kurszusätze

Stammdaten

<i>ISIN</i>	DE0006338007	<i>15.05.2006</i>	<i>Quartalsbericht 1/2006</i>
<i>WKN</i>	633800	<i>06.06.2006</i>	<i>Hauptversammlung</i>
<i>RIC</i>	KBUG.F	<i>15.08.2006</i>	<i>Quartalsbericht 2/2006</i>
<i>Währung</i>	EUR	<i>15.11.2006</i>	<i>Quartalsbericht 3/2006</i>
<i>Börsenplatz</i>	Frankfurt		
<i>Branche</i>	Konsumgüter		
<i>Land</i>	Deutschland		

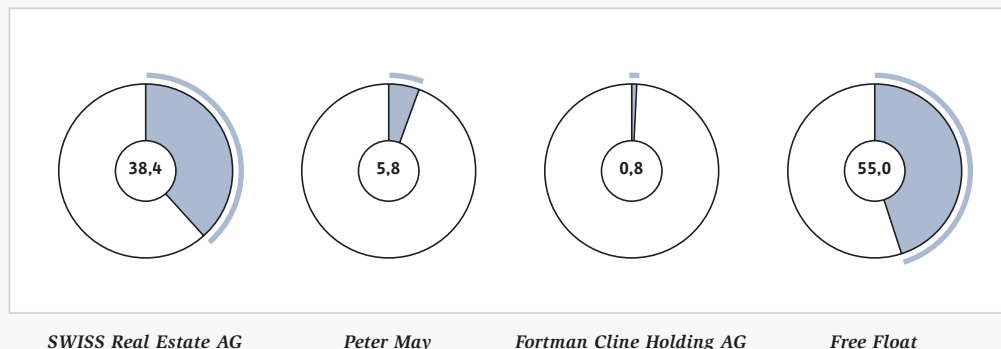
Finanzkalender



Deutliche Erhöhung des Free Floats und wachsendes internationales Interesse

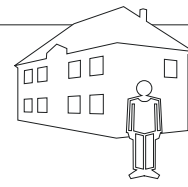
Der Free Float der Aktie erreichte Anfang 2006 erfreuliche 55 %. Der Anteil der Fortman Cline Holding AG (einschließlich deren Tochtergesellschaft Swiss Real Estate AG) reduzierte sich demzufolge auf unter 50 %. Die bessere Handelbarkeit führte zu einem wachsenden Interesse institutioneller Anleger. Zum 01. Januar 2006 wurde die Aktie der Colonia Real Estate AG in den GPR General Index aufgenommen. Der Index von Global Property Research ist weltweit für Investoren, die sich in Immobilienaktien engagieren, von großer Relevanz und enthält Werte aus Asien, Amerika, Australien und Europa. Mit transparenter und zeitnaher Berichterstattung hat sich die Colonia Real Estate AG an den internationalen Kapitalmärkten Vertrauen und eine hohe Glaubwürdigkeit erarbeitet. Die strengen Publizitätspflichten der Deutschen Börse sorgen ohnehin für ein Höchstmaß an Transparenz. Offene Kommunikation und Transparenz werden infolgedessen nach wie vor zentrale Elemente der Unternehmenspolitik bleiben.

Aktionärsstruktur Anfang 2006 in Prozent



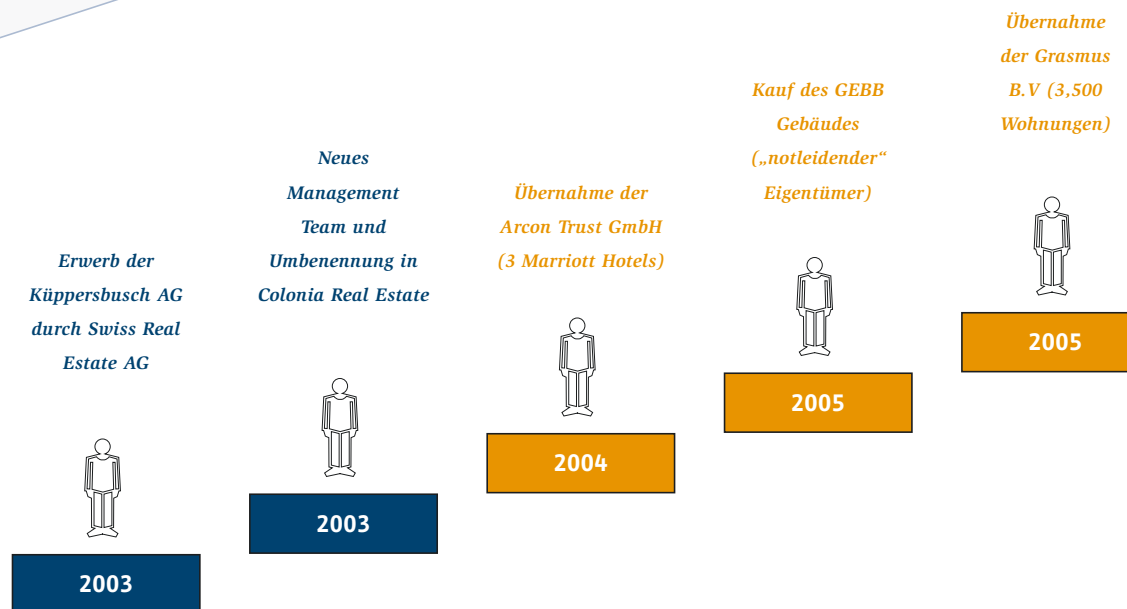
Die Perspektive für immobilienbezogene Kapitalmarktprodukte hat sich durch die mögliche Einführung von German Real Estate Investment Trusts (G-REITs) weiter verbessert. In mehreren anderen Ländern gibt es REITs schon viele Jahre. Im Mutterland der REITs, den USA, schon seit den 60ern. Seit einiger Zeit wird nun diskutiert, ob, wie und wann REITs auch in Deutschland eingeführt werden können. Grundsätzlich ist ein REIT eine börsennotierte Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft. Der Vorteil eines REITs liegt darin, dass er im Vergleich zu den bekannten Immobiliengesellschaften von Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit ist. Im Gegenzug sind REITs verpflichtet, einen Großteil ihrer Gewinne auszuschütten. Daraus ergeben sich für den Anleger in der Regel hohe Dividendenrenditen.

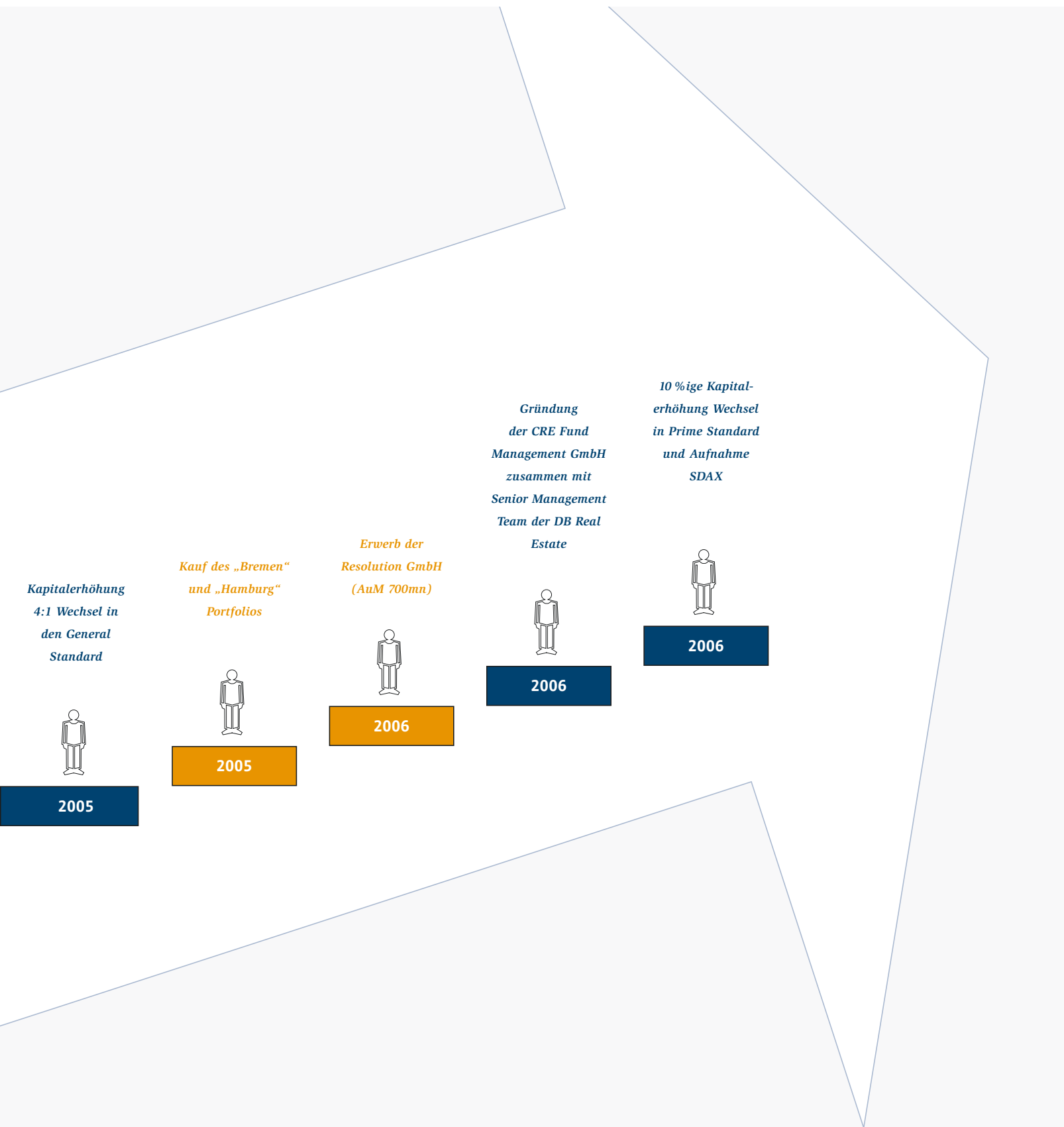
Mit der Aufnahme der Einführung der G-REITs in den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurde ein Zeichen gesetzt. Die Colonia Real Estate AG unterstützt die Einführung der G-REITs im Dialog mit den zuständigen Finanzbehörden mit Nachdruck und sieht große Chancen für den gesamten deutschen Kapital- und Immobilienmarkt. Mit ihrem ausgewiesenen Kapitalmarkt- und Immobilien-Know-how wird die Colonia Real Estate AG die Möglichkeiten zu nutzen wissen, die sich mit der möglichen Einführung dieses neuen Produktes ergeben werden.

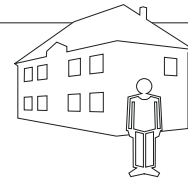


Meilensteine der Colonia Real Estate Gruppe

■ Operative Ereignisse ■ Unternehmensinterne Ereignisse







Colonia Real Estate AG strebt die Marktführerschaft in Deutschland für opportunistische Immobilieninvestments und Asset Management Dienstleistungen an. Die Gesellschaft investiert in cashflow-positive Immobilien und Immobiliengesellschaften mit dem Ziel, ein diversifiziertes, hochrentierliches Portfolio in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzubauen.

Zum Zweck des Aufbaues des Immobilienportfolios bemüht sich Colonia Real Estate, Erwerbchancen auf renditestarke Immobilien zu nutzen. Derartige Erwerbchancen ergeben sich typischerweise bei einem antizyklischen Investitionsverhalten oder bei Erwerbssituationen, in denen der Veräußerer sich in einer Notlage befindet (sog. „distressed“ Erwerbe).

Beim Erwerb des Grasmus-Portfolios mit 3.500 Wohneinheiten hat die Colonia Real Estate eindrucksvoll nachweisen können, dass diese Strategie funktioniert. Der Kaufpreis als Vielfaches der Nettokaltmiete lag hier deutlicher unter vergleichbaren Transaktionen (siehe Grafik). Dass dies kein glücklicher Ausnahmefall ist hat die Colonia Real Estate mit den Investitionen in die Wohnungsportfolien Elmshorn/Itzehoe („Hamburg“) sowie Brake/Nordenham („Bremen“) belegt. Der Kaufpreis als Vielfaches der Nettokaltmiete lag hier bei 8 bzw. 8,4 und damit ebenfalls deutlich unter Marktniveau, also jenem Preis, der derzeit bei öffentlichen Ausschreibungen von einstiegswilligen internationalen Investoren gezahlt wird.

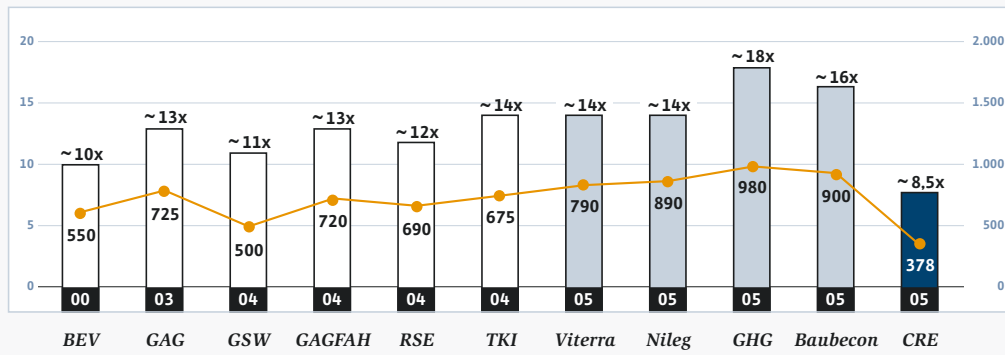
Top-Priorität hat für die kommenden 12 bis 18 Monate das Erreichen einer kritischen Masse bei Wohnimmobilien. Diese liegt für die Colonia Real Estate bei 12.000 bis 15.000 Einheiten. Ab dann besteht die Option, die Tochtergesellschaft CRE Wohnen, z.B. als Reit, separat an der Börse zu platzieren.

Neben Wohnimmobilien sollen auch Gewerbeobjekte das Portfolio der Colonia Real Estate verbreitern. Die Übernahme der zwei Büroimmobilien in Köln erfolgte bereits aus einer „distressed“ Situation zu attraktiven Bedingungen.

Historische Kaufpreise getätigter Investitionen in deutsche Wohnimmobilien

Kaufpreis als Vielfaches der Nettokaltmiete (x)

Kaufpreis in € pro qm



Quelle: Press, Morgan Stanley estimates; GAG transaction not consumated, BauBeCon and NILEG transaction multiples adjusted for ancillary businesses

Die Strategie der Colonna Real Estate AG ist darauf ausgerichtet, den vorhandenen Bestand an renditestarken Objekten weiter auszubauen. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in Deutschland.

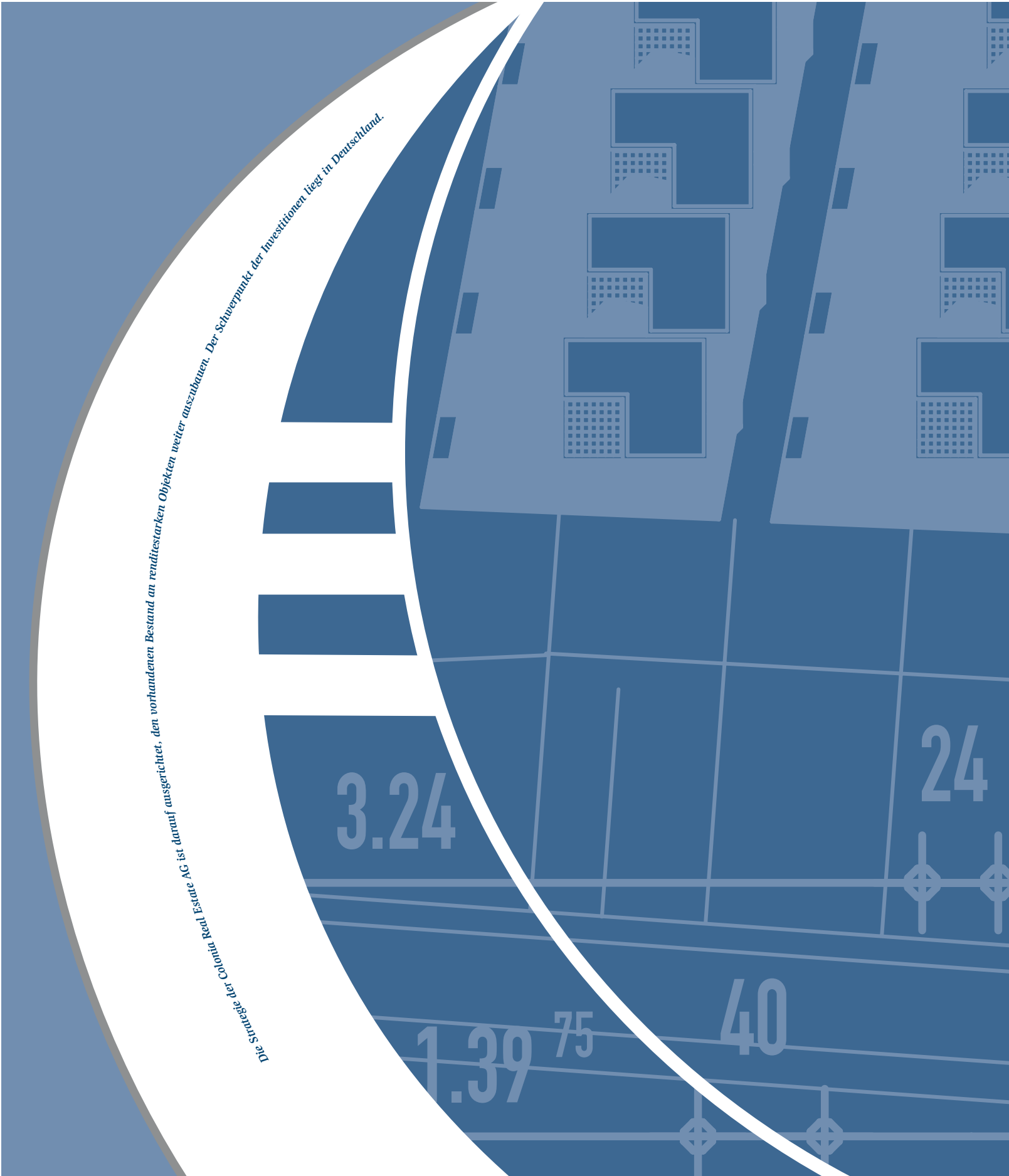
3.24

1.39

75

40

24



Lagebericht

18 *Geschäft und Rahmenbedingungen*

26 *Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage*

31 *Nachtragsbericht*

32 *Risikobericht*

33 *Prognosebericht*

2.30

1.70¹

1.0



Geschäft und Rahmenbedingungen

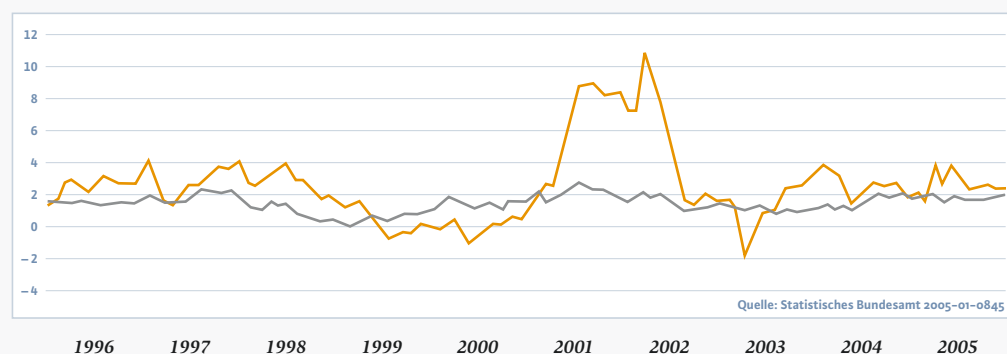
1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Bundesrepublik Deutschland konnte im Jahr 2005 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,9 % erzielen. Dies beruhte erneut auf einem deutlichen Wachstum der Exporte. Die heimische Wirtschaft verharrte weiterhin in Lethargie, der private Verbrauch stagnierte erneut. Die Arbeitslosenzahlen erreichten neue Höchstwerte. Die Hoffnungen auf eine anhaltende wirtschaftliche Erholung im Jahr 2006 verstärken sich aufgrund der von der neuen Bundesregierung angekündigten Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung und zur Belebung der wirtschaftlichen Tätigkeit mit einem EUR 25 Mrd. umfassenden Investitionsprogramm.

Die Belebung der wirtschaftlichen Tätigkeit, aber auch aufkeimende Inflationsgefahren bewirkten eine Veränderung der Zinsen an den Geld- und Kapitalmärkten. Im kurzfristigen Bereich bewegten sich die Zinssätze in den ersten drei Quartalen auf einem historisch niedrigen Niveau von rd. 2,2 %, im 4. Quartal 2005 erfolgte eine Zinswende, ausgelöst durch Zinssteigerungen der US-Notenbank. Das Niveau erhöhte sich auf 2,5 % und bewegte sich auch im 1. Quartal 2006 weiter nach oben. Im langfristigen Zinsbereich wurden im Jahr 2005 historische Tiefstände mit 2,6 % im 5-Jahreszeitraum und mit 3,1 % im 10-Jahreszeitraum erreicht. Auch in diesem Bereich ergaben sich im 4. Quartal 2005 Zinssteigerungen in Höhe von rund 0,5 %. Im Jahr 2006 setzte sich diese Entwicklung bisher fort.

Inflationsrate in Prozent

■ Verbraucherindex ■ Index der wahrgenommenen Inflation



2. Lage der Bau- und Immobilienwirtschaft

Der deutsche Immobilienmarkt befand sich weiterhin in einer schwierigen Lage. Stagnierende Preise, unverändert hohe Büroflächenleerstände, zurückhaltende Investoren und der historisch niedrigste Stand neuer Baugenehmigungen (minus 20,1 % gegenüber 2004) kennzeichneten den Markt.

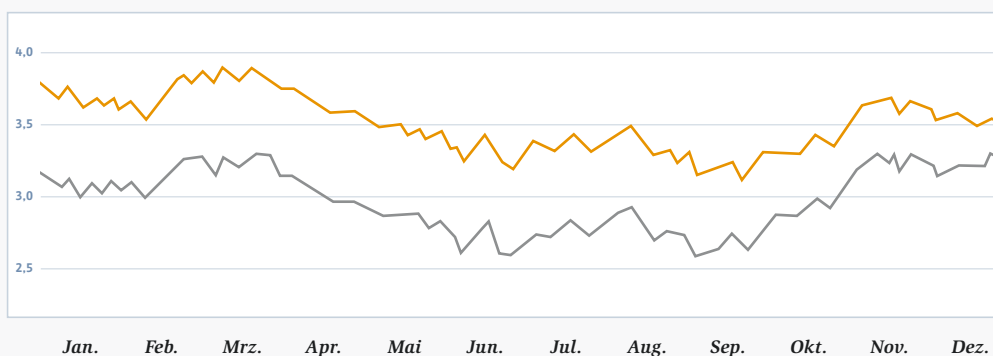
Eine gegenläufige Entwicklung ergab sich auf dem Markt für Wohnimmobilien. Insbesondere das erwachte Interesse großer internationaler Investoren, Fonds, Pensionskassen usw. an Investitionen in den deutschen Wohnimmobilienmarkt führte zu einer umfangreichen Reihe von Käufen großer Wohnimmobilienportfolios aus Beständen öffentlicher und privater Wohnungsbaugesellschaften. Sehr häufig wurde das Bieterverfahren angewandt, was zu einem Überbieten der Preise führte.

Die leeren Kassen der öffentlichen Hand, insbesondere der Kommunen, bewirken eine verstärkte Bereitschaft zum Verkauf von Wohnungsbeständen. Größenordnungen zwischen EUR 20 Mio. und EUR 70 Mio. Kaufpreis sind für die internationalen Investoren jedoch nicht gefragt, so dass sich die Preisvorstellungen weiterhin in einem interessanten Rahmen bewegen.

Steigende Zinsen seit Beginn des 4. Quartals 2005 verteuern die Ankaufsfinanzierungen und vermindern die Erträge aus den Investments. Wie weit die Steigerung der Mieteinnahmen, aber auch die Verringerung von Leerständen und Mietausfällen die höheren Zinskosten auffangen können, ist noch nicht absehbar.

Zinsverlauf 2005 (5- und 10-Jahresswap) in Prozent

■ 5 Jahre ■ 10 Jahre





3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die Strategie der Colonia Real Estate AG ist darauf ausgerichtet, den vorhandenen Bestand an renditestarken Objekten aus den Bereichen Wohn-, Hotel- und Gewerbeimmobilien weiter auszubauen. Ziel ist es dabei, eine Rendite berechnet nach IRR von mindestens 15 % p. a. auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer Haltedauer von zwei bis acht Jahren zu erzielen. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in Deutschland. Die bevorzugte Investitionsgröße beträgt zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Der Aufbau des Portfolios und der Investmentansatz sind opportunistisch geprägt und konzentrieren sich auf renditestarke Investitionen. Diese ergeben sich typischerweise bei antizyklischem Investitionsverhalten in wenig favorisierte Anlagebereiche oder bei Erwerbssituationen, in denen der Veräußerer sich in einer Notlage befindet. Wir streben Kaufpreiskriterien unter dem zehnfachen der erzielten Netto-Ist-Mieten an.

Die Strategie der Gesellschaft richtet sich jedoch nicht nur auf das Investment, sondern auch auf das Angebot von Dienstleistungen um die Immobilie herum. Ziel ist es daher, ein kompetentes Dienstleistungsangebot im Bereich Objekt-Research sowie im Bereich Asset- und Restrukturierungsmanagement aufzubauen.

Ziele für das Jahr 2006 sind der Ausbau der Bestände an Wohnimmobilien sowie die Investments in Gewerbeimmobilien einschließlich Hotels auf ein Investitionsvolumen von bis zu EUR 500 Mio. zu steigern.

Zur Finanzierung der geplanten Investments ist die Stärkung der Eigenkapitalausstattung notwendig. Weitere Kapitalerhöhungen sind im Jahr 2006 geplant.

Nachdem im Geschäftsjahr 2004 die erste Investition durchgeführt und die wesentlichen organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen geschaffen wurden, konnte das Geschäftsjahr 2005 wie geplant dynamisch angegangen werden.

Mit Beginn dieses Jahres wurde die im 2. Halbjahr 2004 erworbene ARCON-TRUST Immobilienanlagen und Beteiligungs-GmbH, Düsseldorf, organisatorisch in den Colonia Real Estate Konzern integriert. Im Juni 2005 wurden weitere 8 % des Stammkapitals der Gesellschaft erworben, so dass sich nunmehr 94 % im Besitz der Colonia Real Estate AG befinden. Die Firmierung wurde in „CRE Hotel Immobilien GmbH“ geändert, um die Zugehörigkeit zum Colonia Real Estate Konzern zu dokumentieren. Der Sitz der Gesellschaft wurde nach Köln verlegt.

Im April 2005 wurden zwei moderne Bürogebäude in der Ferdinand-Porsche-Straße in Köln-Porz von der Colonia Real Estate AG erworben. Die Gebäude sind langfristig an eine Gesellschaft des Bundesverteidigungsministeriums vermietet. Die Mieteinnahmen betragen jährlich ca. EUR 1 Mio.

Die am 27. Juni 2005 abgehaltene ordentliche Hauptversammlung hat neben zahlreichen weiteren Maßnahmen die Herabsetzung des Grundkapitals von bisher EUR 13.050.000 auf EUR 2.610.000 beschlossen. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital von EUR 5,00 wurde auf EUR 1,00 herabgesetzt. Die Anzahl der Aktien hat sich dadurch nicht verändert.

Ferner wurde das Grundkapital im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch Einbringung des vom Großaktionär bereitgestellten Gesellschafterdarlehens um nominell EUR 118.000 auf EUR 2.728.000 erhöht. EUR 980.580 wurden den Rücklagen zugeführt.

Im Juni 2005 wurden die Tochtergesellschaften CRE Wohnen GmbH, Köln, und CRE Research & Management GmbH, Köln, gegründet. Die CRE Wohnen GmbH hat im Dezember 2005 Wohnimmobilien-Portfolios in Elmshorn und Itzehoe sowie Brake und Nordenham mit einem Kaufpreis von rund EUR 45 Mio. erworben. Der wirtschaftliche Übergang des Eigentums erfolgt erst im Geschäftsjahr 2006, so dass sich diese Käufe im Jahr 2005 noch nicht in der Bilanz niederschlagen.

Die CRE Research & Management GmbH wird Dienstleistungen rund um die Immobilie anbieten. Die Gesellschaften sind zunächst jeweils mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000 ausgestattet. Das Kapital wurde jeweils voll eingezahlt.

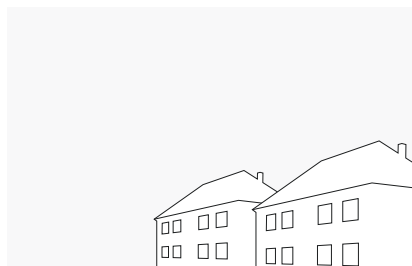
Im zweiten Halbjahr 2005 wurde die CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln, mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000 gegründet. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb gewerblicher Immobilien.

Die Colonia Real Estate AG verfolgt mit der Gliederung ihres Portfolios in einzelne Gesellschaften das Ziel, für die Gestaltung künftiger REITs (Real Estate Investment Trusts) vorbereitet zu sein.

Im Juni 2005 wurde ein Anteil von 94 % am CHF 600.000 betragenden Aktienkapital der Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug (Schweiz), übernommen. Das Aktienkapital der Gesellschaft ist eingezahlt. Der Geschäftsbetrieb der Gimag Gewerbe-Immobilien AG ist auf den Verkauf, die Verwaltung und Vermittlung von Gewerbeliegenschaften und Wohnimmobilien sowie Beteiligungen gerichtet.

Beteiligungen in Prozent

<i>CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln</i>	<i>94,00</i>
<i>Grasmus Holding B.V., Baarn/NL</i>	<i>99,64</i>
<i>CRE Research und Management GmbH, Köln</i>	<i>100,00</i>
<i>CRE Wohnen GmbH, Köln</i>	<i>100,00</i>
<i>CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln</i>	<i>100,00</i>
<i>Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug/Schweiz</i>	<i>94,00</i>





Im Juli 2005 konnten die Verhandlungen über den Erwerb einer Beteiligung an der niederländischen Grasmus Holding B.V, Baarn/NL erfolgreich abgeschlossen werden. Die erworbene Gesellschaft ist Eigentümerin eines Bestandes von 3.488 Mietwohnungen in Niedersachsen und erzielt jährliche Nettomieteinnahmen von ca. EUR 10 Mio.

Die Colonia Real Estate AG erwarb direkt und indirekt 99,64 % Anteile an der Grasmus Holding B.V Baarn/NL. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 26,8 Mio.

Zur Finanzierung des Kaufpreises hatte die Gesellschaft einen Überbrückungskredit eines Kreditinstitutes über EUR 10 Mio. aufgenommen. Aus den Zuflüssen der im September durchgeführten Kapitalerhöhung wurde der Kredit planmäßig getilgt.

Mit der Forum European Realty Income II L.P., Luxemburg, wurde am 29. Juli 2005 ein sog. „Commitment Letter“ unterzeichnet, in dem diese Gesellschaft ihre Bereitschaft erklärt, der Colonia Real Estate AG weitere Finanzmittel in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. zur Verfügung zu stellen. Die Finanzmittel sind über die Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Optionsrechten aufzunehmen, die im Wesentlichen zu den Ausgabebedingungen der im Jahr 2005 begebenen Optionsanleihe über EUR 10 Mio. auszugeben sind. Daneben setzt die Bereitstellung weiterer Finanzmittel durch die Forum European Realty Income II L.P. neben den erforderlichen Entscheidungen der zuständigen Organe der Colonia Real Estate AG voraus, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftslage und die Geschäftsaussichten nicht wesentlich verschlechtern und die Forum European Realty Income II L.P. der von der Colonia Real Estate AG beabsichtigten Verwendung der Finanzmittel zustimmt. Ferner ist die Einigung über den Ausübungspreis der Optionsrechte weitere Voraussetzung für die Bereitstellung der Finanzmittel. Der „Commitment Letter“ hat eine Gültigkeit von zwölf Monaten ab der Unterzeichnung und endet am 28. Juli 2006.

Ferner hat die Gesellschaft von der Ermächtigung der Hauptversammlung Gebrauch gemacht, zur Finanzierung des Erwerbs 1.000 Schuldverschreibungen mit Optionsrechten im Nennbetrag von jeweils EUR 10.000, insgesamt also im Nennbetrag von EUR 10 Mio., mit einer Laufzeit von fünf Jahren auszugeben. Der Zeichner der Schuldverschreibungen erhielt dabei 1.000 Optionsrechte auf insgesamt 200.000 Stückaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Ein weiterer Teilbetrag wurde durch die Ausgabe von Aktien der Gesellschaft im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung im Wert von EUR 2 Mio. finanziert. Der Verkäufer erhielt dadurch Stück 59.200 Aktien der Colonia Real Estate AG.

Zur finanziellen Stärkung und Unterstützung der dynamischen Geschäftsaktivitäten wurde im September 2005 eine Kapitalerhöhung um Stück 682.000 Aktien durchgeführt. Die Aktien wurden den Aktionären zum Preis von EUR 23,75 zur Zeichnung angeboten. Nicht ausgeübte Zeichnungen sollten professionellen Investoren angeboten werden. Die Kapitalerhöhung wurde vollständig gezeichnet. Der Gesellschaft flossen daraus EUR 16,2 Mio. an liquiden Mitteln zu.

Im Oktober 2005 hat die Grasmus Holding B.V aus dem Immobilienbestand in Norddeutschland die Gebäude am Standort Lüneburg an einen internationalen Investor verkauft und dabei einen Erlös erzielt, der deutlich über dem Buchwert lag.

Im Oktober 2005 hat der Zeichner der Schuldverschreibung mit Optionsrechten in Höhe von EUR 10 Mio. von seinem Recht Gebrauch gemacht, Stück 100.000 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung zu zeichnen. Entsprechend den Zeichnungsbedingungen betrug der Ausgabepreis je Aktie EUR 17,50. Die Gesellschaft erzielte daraus einen Mittelzufluss von EUR 1,75 Mio.

Aufgrund der Mittelzuflüsse aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen und aus dem Verkauf eines Teilportfolios durch die Grasmus Holding B.V verfügt der Konzern über eine solide Liquiditätsausstattung zur Finanzierung der weiteren Expansion.

Im November 2005 hat die Gesellschaft einen Prospekt für die Zulassung von bis zu 4.874.200 Aktien zum amtlichen Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse dem Bundesaufsichtsamt für das Finanzwesen eingereicht. Der Prospekt wurde am 28. November 2005 genehmigt. Die Aktien wurden zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am 12. Dezember 2005 zugelassen. Die Aktien der Gesellschaft sind nunmehr zum amtlichen Handel an den Börsen in Frankfurt, Düsseldorf und Berlin zugelassen.

Im Dezember 2005 hat die Gesellschaft Antrag bei der Frankfurter Wertpapierbörse auf Aufnahme in den „Prime Standard“ gestellt. Die Genehmigung durch die Börse erfolgte im Januar 2006.



Diese Maßnahmen haben zu einer erheblichen Ausweitung des Handels in den Aktien der Colonia Real Estate AG geführt. Auch der Kurs der Aktie nahm im Geschäftsjahr einen kräftigen Aufschwung. Zum Jahresende 2005 betrug der Kurs der CRE Aktie EUR 61.

Die dynamische Entwicklung der Gesellschaft hat zu einem starken Interesse bei internationalen Investoren geführt. Besonders interessant sind dabei die Anfragen, für ausländische Immobilieninvestoren in Deutschland Partner bei der Suche nach geeigneten Immobilien zu werden. Diese Aufgaben stehen in Einklang mit dem Geschäftsziel, das Immobilien Asset Management zu entwickeln und zu einem wichtigen Geschäftssegment auszubauen.

In der Zeit vom 1. Januar 2006 bis zur Fertigstellung dieses Berichtes wurde im Konzern weiter erfolgreich an der Realisierung der gesteckten Ziele gearbeitet.

Weitere Wohnimmobilienportfolios mit 1.931 Wohneinheiten wurden im genannten Zeitraum erworben, weitere Käufe von ca. 2.000 Wohneinheiten befinden sich in aussichtsreichen Verhandlungen. Die Preisvorstellungen mit Einkaufsfaktoren unter dem zehnfachen der Jahres-Netto-Ist-Miete werden erreicht.

Verhandlungen über den Ankauf von weiteren gewerblichen Immobilien laufen.

Erfolgreich abgeschlossen wurde die Neugründung der CRE Fonds-Management GmbH, die strukturierte Investmentprodukte entwickeln und vertreiben wird.

Ferner wurde der Erwerb von 56 % der Anteile an der Resolution GmbH, Berlin, durchgeführt, die für den Colonia Real Estate Konzern den Bereich Immobilien Asset Management entwickeln wird.

Kräftig aufgestockt wurde das Eigenkapital der Colonia Real Estate AG durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinzahlung. Insgesamt sind rund EUR 30 Mio. liquide Mittel zugeflossen.



a. Sachwaltervermögen

Seitens des Sachwalters für die Nachtragsverteilung wurden die Bemühungen zur Verwertung des Insolvenzplan-Sondervermögens fortgesetzt. Das Insolvenzplan-Sondervermögen besteht im Wesentlichen aus den in Gelsenkirchen gelegenen Produktionsgrundstücken Fürstinnenstraße und Küppersbuschstraße sowie den Bankguthaben und der 95 %igen Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, Düsseldorf. Erfolge bei der Verwertung sind uns nicht bekannt geworden.

Die Grundstücke sind vermietet; das Mietergebnis wie auch das Zinsergebnis aus den Bankguthaben stehen in vollem Umfang den Insolvenzgläubigern zu.

Vermögen und Verbindlichkeiten gleichen sich aus und haben keinen Einfluss auf die neue Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG.

Vermögensbestände befanden sich im insolvenzgebundenen Geschäftsteil, der durch den Sachwalter gemäß Insolvenzplan verwaltet wird. Dem vorhandenen Vermögen standen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Insolvenzplangläubigern gegenüber. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine Veränderungen ergeben.

Aus der Vermietung der Produktionsstätten in Gelsenkirchen erzielte der Sachwalter Erlöse in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 217).

Der erzielte Überschuss floss gemäß Insolvenzplan ausschließlich den Insolvenzplangläubigern zu. Einfluss auf das Ergebnis der Colonia Real Estate AG haben diese insolvenzbehafteten Ergebnisse nicht.

Das erfreuliche Jahresergebnis war insbesondere auf die Veräußerung der Wohneinheiten in Lüneburg aus dem Portfolio der Grasmus Holding B.V zu einem deutlich über dem Einkaufspreis liegenden Betrag zurückzuführen.

Mieterlöse der Grasmus Holding B.V wurden in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung mit Beginn des 2. Halbjahres 2005 in Höhe von EUR 5,0 Mio. eingebracht. Die Grasmus Holding B.V erzielte im Gesamtjahr 2005 Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von EUR 10,1 Mio.

Der Konzern befand sich zum Bilanzstichtag in einer stabilen Vermögens- und Liquiditätssituation.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung 2005 verfügte der Konzern über liquide Mittel in Höhe von rund EUR 45 Mio. Investitionen waren zu diesem Zeitpunkt in Höhe von rund EUR 47 Mio. vertraglich abgeschlossen. Mit Kreditinstituten liefen Verhandlungen über die Finanzierung bis zu 85 % des Investitionsvolumens. Die Verhandlungen waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts in einem fortgeschrittenen Stadium, jedoch noch nicht abgeschlossen.

Der Cashflow im Konzern wurde bestimmt von den Mittelzuflüssen aus den durchgeführten Kapitalmaßnahmen und aus der Veräußerung der Immobilien am Standort Lüneburg aus dem Portfolio der Grasmus Holding B.V.

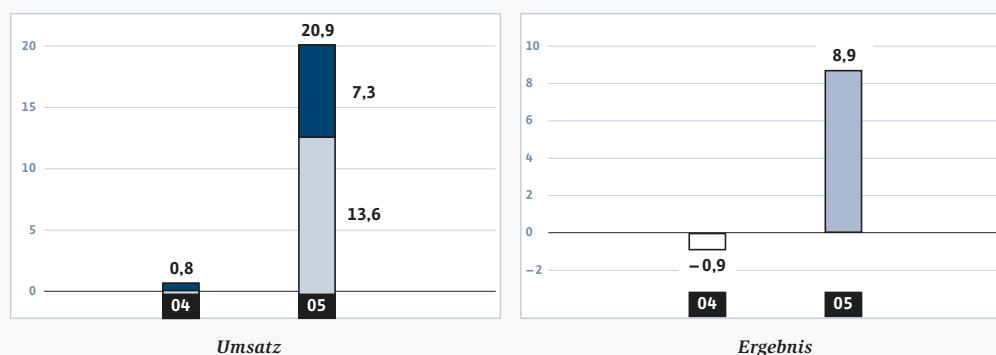
Die Mittelzuflüsse beliefen sich auf EUR 139,8 Mio., die Abflüsse auf EUR 122,2 Mio. Die liquiden Bestände haben sich um EUR 17,5 Mio. auf EUR 17,5 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

Vermögens- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG

Die Bilanz der Colonia Real Estate AG nach HGB schloss mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 55,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) ab. Davon entfielen auf Sachanlagen EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) und EUR 29,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) auf Finanzanlagen. Der Zugang in den Sachanlagen resultierte aus dem Erwerb der Gewerbeimmobilie in Köln-Porz und in den Finanzanlagen im Wesentlichen aus dem Erwerb von 94 % der Anteile am Stammkapital der Grasmus Holding B.V, Baarn/NL.

Umsatz und Ergebnis auf einen Blick in Mio. €

■ Umsatzerlöse ■ Veräußerungserlöse





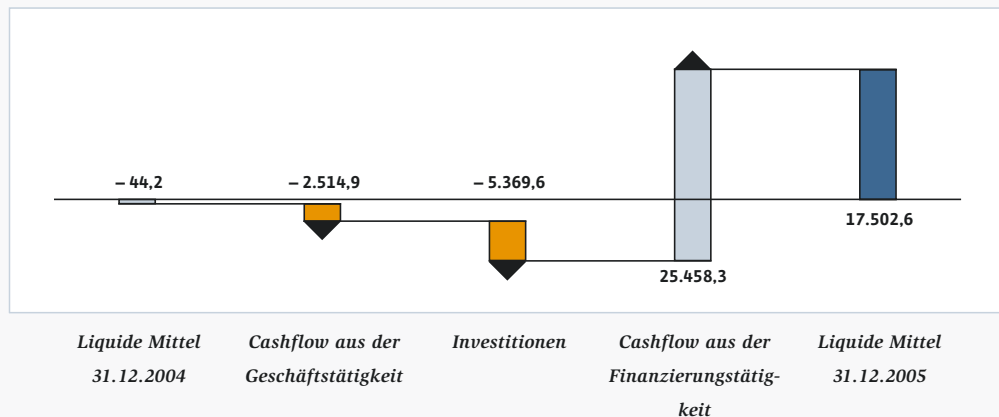
Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Das Eigenkapital erreichte zum Bilanzstichtag EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) oder 35,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 28,6 %).

Die Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus der Finanzierung der gewerblichen Immobilie in Köln-Porz mit EUR 9,8 Mio. und der Optionsanleihe in Höhe von EUR 10 Mio. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10 Mio.

Die Umsatzerlöse der AG, im Wesentlichen aus Mieterlösen, beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 0,7 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.).

Veränderung der Liquiden Mittel im Konzern in TEUR



Die Aufwendungen des Geschäftsjahres sind hauptsächlich bestimmt durch die Übernahme der Geschäftsanteile an der Grasmus Holding B.V, der Erstellung eines Prospekts zur Zulassung der Colonia Real Estate Aktien nach der Kapitalerhöhung im September 2005 zum amtlichen Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse und der damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence sowie der Gründung mehrerer Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH.

Der Aufwand für Personal hat sich auf EUR 0,86 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 0,44 Mio.). Der Personalbestand erhöhte sich um vier vollzeitig beschäftigte Mitarbeiter zum Jahresende. Erstmals waren vertragsgemäß dem Vorstand und leitenden Angestellten Tantiemen zu vergüten.

Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), der dem Eigenkapital belastet wurde.

Zur Finanzierung der Anlaufkosten hatte der Großaktionär Swiss Real Estate AG Darlehen zur Verfügung gestellt. Im Juni 2005 wurden die gewährten Darlehen in Höhe von EUR 1.098.580 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in EUR 118.000 Grundkapital und EUR 980.580 Kapitalrücklagen umgewandelt.

Vermögens- und Ertragslage der Grasmus Holding B.V

Die Grasmus Holding B.V wurde erstmalig zum 1. Juli 2005 im Konzern konsolidiert. Die Bilanzsumme der Gesellschaft nach Dutch GAAP belief sich am 31. Dezember 2005 auf EUR 67,1 Mio. In Sachanlagen – es handelt sich um ein Wohnimmobilienportfolio in Niedersachsen – waren EUR 48,5 Mio. investiert. Gegenüber der Muttergesellschaft Colonia Real Estate AG bestanden EUR 10 Mio. Forderungen.

Liquide Mittel zum Bilanzstichtag waren in Höhe von EUR 7,2 Mio. vorhanden. Davon war ein Teilbetrag in Höhe von EUR 3,0 für nachzuholende Reparaturmaßnahmen am Immobilienportfolio gebunden.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erreichte EUR 9,2 Mio., entsprechend 13,7 % an der Bilanzsumme.

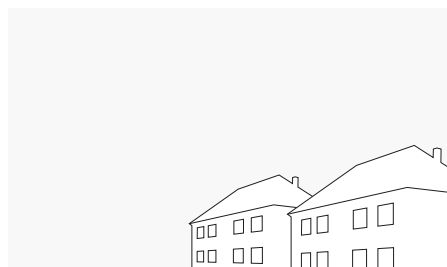
Im gesamten Geschäftsjahr 2005 erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von EUR 10,1 Mio. und aus Verkauf eines Teils des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 9,7 Mio. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte EUR 7,9 Mio.

Eine einmalige Belastung ergab sich für die Gesellschaft aufgrund des Eigentümerwechsels aus der Zahlung einer vertraglich festgelegten Ablösesumme an den externen Immobilien Asset Manager in Höhe von EUR 1,4 Mio.

Die Gesellschaft erzielt aus ihrem Immobilienbestand Erträge, die in voller Höhe sämtliche Aufwendungen einschließlich der Zinszahlungen decken. Darüber hinaus wird ein finanzieller Überschuss erwirtschaftet.

Eckdaten der Grasmus Holding B.V in Mio. €

<i>Liquide Mittel</i>	7,2
<i>Eigenkapital</i>	9,2
<i>Eigenkapitalquote</i>	13,7 %
<i>Umsatzerlöse</i>	19,7
<i>Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit</i>	6,9
<i>Cashflow</i>	6,6





Vermögens- und Ertragslage der CRE Hotel Immobilien GmbH

Die Gesellschaft wurde erstmalig mit einem vollen Geschäftsjahr in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft reduzierte sich auf EUR 22,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,6 Mio.). Dies war auf die Abschreibungen auf den Immobilienbestand zurückzuführen. Das Anlagevermögen belief sich auf EUR 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 17,7 Mio.).

Liquide Mittel in Form von Bankguthaben beliefen sich auf EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Bankdarlehen in Höhe von EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: EUR 22,5 Mio.) mit fest vereinbarten Zinsen finanziert.

Die Gesellschaft wies ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) aus. Dieses negative Eigenkapital ist gedeckt durch die stillen Reserven im Immobilienvermögen, die im Konzernabschluss nach IFRS aufgedeckt wurden.

Die Gesellschaft erzielte Erlöse aus Vermietung in Höhe von EUR 2,0 Mio (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.). Nach sämtlichen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahresüberschuss: EUR 0,2 Mio.) ausgewiesen.

Der Cashflow erreichte dagegen eine Höhe von EUR 0,75 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist stabil. Die Mieterlöse überdecken sämtliche betrieblichen Aufwendungen. Es verbleibt ein liquider Überschuss im Geschäftsjahr.

Kennzahlen der CRE Hotel Immobilien GmbH in Mio. €

<i>Liquide Mittel</i>	<i>1,6</i>
<i>Eigenkapital</i>	<i>-2,8</i>
<i>Umsatzerlöse</i>	<i>2,1</i>
<i>Jahresfehlbetrag</i>	<i>0,1</i>
<i>Cashflow</i>	<i>0,75</i>



Vermögens- und Ertragslage der CRE Research & Management GmbH, Köln, und der CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln

Beide Gesellschaften hatten zum Abschlussstichtag noch keine geschäftlichen Aktivitäten aufgenommen.

Vermögens- und Ertragslage der CRE Wohnen GmbH

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2005 noch keine bilanzwirksamen geschäftlichen Aktivitäten durchgeführt.

Nachtragsbericht

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Im Dezember 2005 hat die CRE Wohnen GmbH zwei Wohnimmobilienportfolios in Elmshorn und Itzehoe sowie in Brake und Nordenham mit insgesamt 1.931 Wohneinheiten erworben. Die Verträge sind zum Bilanzstichtag noch nicht wirksam, da der wirtschaftliche Übergang erst im 1. Quartal 2006 erfolgen wird. Das über den Kaufpreis hinaus geplante Investitionsvolumen zur Verbesserung des Bautenzustands wird voraussichtlich zwischen EUR 40 Mio. und EUR 60 Mio. betragen. Die genaue Investitionssumme steht noch nicht fest, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes fachliche Gutachten erstellt werden, die eine optimale Ausschöpfung öffentlicher Fördermittel und öffentlich geförderter Darlehen ermöglichen.

Im Dezember 2005 hat der Aufsichtsrat Herrn Edgar Krauß ein Angebot unterbreitet, die Position des Vorstands für Immobilieninvestments zu übernehmen. Herr Krauß hat das Angebot Ende Dezember 2005 angenommen und hat das Amt am 15. Februar 2006 angetreten.

Im Februar 2006 hat die Forum European Realty Income II L.P. weitere Optionen aus der von ihr gezeichneten Optionsanleihe zum Bezug von Stück 100.000 Colonia Real Estate Aktien in Anspruch genommen. Das Grundkapital wurde um EUR 100.000 erhöht, den Kapitalrücklagen wurden EUR 1,65 Mio. zugeführt. Die Kapitalerhöhung führte zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von EUR 1,75 Mio.

Ebenfalls im Februar 2006 hat die Colonia Real Estate AG einen Anteil von 56 % an der Resolution GmbH, Berlin, übernommen. Der Kaufpreis setzte sich zusammen aus einem Festbetrag in Höhe von Stück 17.548 Colonia Real Estate Aktien, die aus einer Sachkapitalerhöhung bereitgestellt wurden und zwei weiteren Barzahlungen nach dem 1. und 2. Geschäftsjahr der Resolution GmbH, die an das Erreichen von Ergebniszielen eines mit der Gesellschaft aufgestellten Businessplans geknüpft sind.

Die Resolution GmbH ist eine Real Estate Asset Management Gesellschaft, die über fünf Standorte in Deutschland mit einem etablierten Stab von qualifizierten Mitarbeitern verfügt. Das Management gewerblicher Immobilien und Wohnimmobilien ergänzt das Geschäft des Colonia Real Estate Konzerns in idealer Weise.

Im März 2006 führte die Colonia Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in Höhe von Stück 239.342 Aktien durch. Die Aktien wurden an institutionelle Investoren im In- und Ausland abgegeben. Der Emissionserlös erreichte ein Nettovolumen von EUR 30 Mio.

Am 3. März 2006 hat die Deutsche Börse AG, Frankfurt, mitgeteilt, dass die Aktien der Colonia Real Estate AG ab dem 20. März 2006 in den SDAX aufgenommen werden.





Risikobericht

6. Risikomanagement

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG ist nach § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, ein geeignetes Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem einzurichten. Da die Aktien der Gesellschaft an den Wertpapierbörsen in Düsseldorf, Frankfurt und Berlin amtlich notiert werden, ist ihr Risikomanagement nach § 317 Abs. 4 HGB Gegenstand der Abschlussprüfung. Die Colonia Real Estate AG folgt zur Implementierung der Risikofrüherkennung Leitlinien, die sich am Umfang der bisherigen Geschäftstätigkeit und der Größe der Colonia Real Estate AG orientieren, um den Fortbestand der Unternehmung gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich im Einsatz.

Gesteuert wird die Implementierung des Risikomanagement-Prozesses von einem Risikomanager, der dem Vorstand angehört. Der Risikomanagement-Prozess ist in einem Risikomanagement-Handbuch festgehalten. Dem Risikomanagement-Beauftragten sind risikorelevante Tatbestände durch die für das operative Geschäft zuständigen Risikoverantwortlichen (sog. Risikobeobachter) zu melden.

Wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die permanente Risikoinventur sowie die fortlaufende Überwachung der Entwicklung der Risiken. Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risikobeauftragten in einer sog. Risk-Map. In wöchentlichem Rhythmus stattfindende Vorstandssitzungen sowie Ad-hoc-Kommunikation stellen sicher, dass der Vorstand zeitnah über Veränderungen der Risikozusammensetzung und damit über Neueinschätzungen der Risikosituation informiert wird. Die Einbeziehung der Colonia-Mitarbeiter in den Risikoidentifikationsprozess ist aufgrund des kleinen Beschäftigtenkreises gewährleistet. Zur Einbeziehung der Beteiligungsgesellschaften wurden die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften aus den Reihen der Colonia-Führungskräfte besetzt. Bei der Grasmus Holding B.V hat der Vorstand einen neuen Geschäftsführer bestellt, der in den Berichtsprozess der wöchentlichen Vorstands- und Ausschusssitzungen integriert ist.

Die Funktion der prozessunabhängigen Überwachung wird durch den für Finanzen zuständigen Vorstand wahrgenommen. Eine formelle Dokumentation zu den durchgeführten Kontrollen liegt nicht vor.

Die Risikopotenziale sind im Risikohandbuch beschrieben. Die identifizierten Risiken werden in einer Risk-Map festgehalten.

Der Colonia Real Estate Konzern hat sich gegen Risiken ihres Geschäfts im erforderlichen Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von einem externen Versicherungsagenten betreut und kontrolliert. Im vergangenen Jahr sind keine wesentlichen Schäden aufgetreten.

Das Risikomanagement ist Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zurzeit sind für den Colonia Real Estate Konzern keine existenzgefährdenden Risiken ersichtlich.

7. Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Über die Beziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2005 hat der Vorstand nach § 312 AktG gesondert berichtet. Der Bericht enthält folgende Feststellung:

"Die Gesellschaft hat bei allen in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden keine Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen."

Prognosebericht

8. Voraussichtliche Entwicklung

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate ist durch ein kapitalintensives Geschäft geprägt. Zu den Chancen zählt vor allem der Erwerb unterbewerteter Immobilienobjekte.

Im 1. Quartal 2006 sind die finanziellen Voraussetzungen zum Erwerb neuer Immobilienportfolios durch weitere Kapitalerhöhungen geschaffen worden. Die Gesellschaften des Colonia Real Estate Konzerns stehen in umfangreichen Verhandlungen über den Erwerb neuer Immobilienportfolios. Der Vorstand geht davon aus, dass im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2006 erfolgreich Kaufverträge abgeschlossen werden, um das weitere Wachstum des Konzerns zu gewährleisten. Mit einem entsprechenden Ertragswachstum wird gerechnet.



9. Zukünftige Chancen und Risiken

Der Konzern hat inzwischen ein Bestandsvolumen an Immobilien erreicht, dessen Erträge ausreichen, die Betriebsaufwendungen in vollem Umfang zu decken und darüber hinaus Gewinn in erheblichem Maße dem Eigenkapital zuführen zu können. Eine Unterstützung durch den Großaktionär Swiss Real Estate ist nicht mehr erforderlich.

Steigende Zinsen verteuern künftig die geplanten Investitionen. Der Vorstand hat Maßnahmen zur Sicherung des niedrigen Zinsniveaus ergriffen.

Bereits abgeschlossene Kaufverträge über Immobilienportfolios im Gesamtvolumen in Höhe von EUR 47 Mio. müssen noch langfristig mit Bankdarlehen finanziert werden. Die Verhandlungen darüber sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes weit fortgeschritten, jedoch noch nicht zum Abschluss gekommen. Die noch erforderlichen Gutachten sind in der Erstellungsphase. Der Vorstand rechnet damit, dass die Verhandlungen in Kürze zum erfolgreichen Abschluss kommen.

In den Markt für Wohnimmobilien ist in den letzten Jahren erheblich Bewegung gekommen. Ausländische, in erster Linie angelsächsische, Investoren kaufen gegenwärtig große Wohnungsportfolios. Die Preise stagnieren seit 1993, während in den meisten europäischen Nachbarländern die Preise deutlich gestiegen sind. In Verbindung mit den historisch niedrigen Zinsen werden die Einkaufspreise für deutsche Wohnimmobilien zurzeit als günstig beurteilt. Aufgrund der zurzeit niedrigen Finanzierungskosten lassen sich bei einer entsprechenden Finanzierung attraktive Netorenditen für Investoren erzielen. Steigende Zinsen werden nur dann zu Veränderungen der Einkaufspreise führen, sofern sich die Zinserhöhungen in dramatischen Bereichen bewegen. Diese Entwicklung ist jedoch zurzeit nicht erkennbar.

Colonia Real Estate vermutet, dass das Angebot an kleineren und mittleren Wohnimmobilienportfolios insbesondere aus den Beständen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der angegriffenen finanziellen Situation der Städte und Gemeinden auch in den nächsten Jahren zu attraktiven Preisen wachsen wird. Die Colonia Real Estate wird diese Chancen wahrnehmen, muss aber auch mit neu auftretenden Mitbewerbern aus dem wachsenden Kreis börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften rechnen.

Der Sektor der gewerblichen Immobilien befindet sich in Deutschland unverändert in einer wirtschaftlichen Talsohle. Günstige Investments entsprechend der Unternehmensstrategie stellen eine gute Chance für weiteres Wachstum dar. Colonia Real Estate konzentriert sich dabei auf Objekte, bei denen eine nachhaltige Vermietbarkeit oder ein Potenzial zur Ertragsverbesserung durch Restrukturierungsmaßnahmen erwartet werden kann und die aus Sondersituationen, meist wirtschaftlichen Notlagen der jeweiligen Eigentümer, zu unterbewerteten Preisen erworben werden können.

Der Markt für Immobilien Asset Management Dienstleistungen ist in Deutschland noch nicht stark besetzt. Colonia Real Estate hat daher durch die Beteiligung an einer Immobilien Asset Management Gesellschaft und die Verpflichtung von qualifizierten Asset Managern die Voraussetzungen für eine Expansion in diesen Markt gelegt. Die dazu bereitgestellten Investitionsmittel sind zunächst als Risikoinvestment zu bewerten, bieten jedoch die Chance, hohe Cashflows in den kommenden Jahren zu erwirtschaften.

Der Vorstand geht davon aus, auch im Geschäftsjahr 2006 eine weitere Steigerung des Geschäftsvolumens erzielen zu können. Das vom Konzern betreute Immobilienvermögen soll rund EUR 500 Mio. erreichen. Umsatz und Ertrag sollen das Vorjahresergebnis deutlich übertreffen.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Colonia Real Estate AG liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse der Gesellschaft. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der Colonia Real Estate AG wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Köln, den 31. März 2006

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind



Christian Grosch



Edgar Krauß



Klaus Reichert

Der Konzern hat ein Bestandskonto an Immobilien erreicht, dessen Erträge ausreichen, die Betriebsaufwendungen in vollem Umfang zu decken und Gewinne in erheblichem Maße dem Eigenkapital zu führen zu können.



Konzernabschluss

38 Konzernbilanz

39 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

40 Konzern Kapitalflußrechnung

41 Konzerneigenkapitalspiegel

42 Anhang zum Konzernabschluss

78 Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2005	31.12.2004	Anhang Seite
Langfristige Vermögenswerte				
Sachanlagen		61.855,50	41.406,16	5 54
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		122.270.000,00	26.220.000,00	7 55
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		0,00	750.000,00	6 54
Sonstige Forderungen		0,00	1.401.751,62	
Summe langfristige Vermögenswerte		122.331.855,50	28.413.157,78	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		750.000,00	0,00	6 54
Laufende Ertragssteueransprüche		2.243,14	0,00	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		861.143,62	42.221,56	8 56
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		17.502.557,50	22.649,93	9 56
Summe kurzfristige Vermögenswerte		19.115.944,26	64.871,49	
Aktiva, gesamt		141.447.799,76	28.478.029,27	
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		3.569.200,00	13.050.000,00	10 56
Andere Rücklagen		21.596.672,56	0,00	
Gewinnrücklagen		6.923.824,19	- 10.431.022,53	
		32.089.696,75	2.618.977,47	
Minderheitenanteile		299.338,33	600.415,23	
Summe Eigenkapital		32.389.035,08	3.219.392,70	
Schulden				
Langfristige Schulden				
Finanzschulden		79.548.752,50	23.043.008,99	12 58
Latente Steuerverbindlichkeiten		10.091.290,16	1.178.272,68	13 60
Summe langfristige Schulden		89.640.042,66	24.221.281,67	
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		2.225.172,02	300.998,31	11 58
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.977.550,00	0,00	
Finanzschulden		15.035.000,00	646.356,59	12 58
Sonstige Rückstellungen		181.000,00	90.000,00	14 62
Summe kurzfristige Schulden		19.418.722,02	1.037.354,90	
Summe Schulden		109.058.764,68	25.258.636,57	
		141.447.799,76	28.478.029,27	

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in EUR	1.1.–31.12.05	1.1.–31.12.04	Anhang Seite
Umsatzerlöse	7.677.461,02	735.319,99	15 62
Bewertung der Immobilien nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert	8.420.012,23	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	3.468.466,94	88.666,06	16 63
Materialaufwand	2.805.164,54	0,00	17 63
Personalaufwand	1.090.182,64	444.722,25	18 63
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	12.596,17	8.674,49	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.729.697,18	824.495,84	20 65
Betriebsergebnis	12.928.299,66	– 453.906,53	
Zinserträge	100.615,05	24.169,68	21 65
Finanzierungsaufwand	3.798.409,83	433.496,07	21 65
Finanzergebnis	– 3.697.794,78	– 409.326,39	
Ergebnis vor Steuern	9.230.504,88	– 863.232,92	
Ertragsteuern	2.420.168,79	– 239.380,33	22 66
Konzernergebnis	6.810.336,09	– 623.852,59	
Zustehend den Konzernaktionären	6.751.412,99	– 627.388,53	
Minderheiten	58.923,10	3.525,94	
Ergebnis je Aktie			24 66
unverwässert	2,36	– 0,27	
verwässert	1,97	– 0,27	

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in EUR	31.12.2005	31.12.2004	Anhang I Seite
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	796.200,82	- 401.888,87	26 69
Erhaltene Zinsen	100.615,05	479,24	
Gezahlte Zinsen	- 3.197.256,64	- 388.168,06	
Gezahlte Ertragsteuern	- 241.477,70	0,00	
Nettozufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 2.541.918,47	- 789.577,69	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Restkaufpreis CRE Hotel Immobilien GmbH	- 360.000,00	112.356,38	
Kaufpreis Grasmus	- 17.409.091,53	0,00	
Kaufpreis Immobilie Ferdinand-Porsche-Str.	- 11.191.868,00	0,00	
Zufluss aus Verkauf von Immobilien	23.624.363,00	0,00	
Kauf von Sachanlagevermögen	- 33.045,51	- 12.452,65	
Vergabe an Darlehen	0,00	- 75.000,00	
Nettozufluss aus der Investitionstätigkeit	- 5.369.642,04	24.903,73	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Aufnahme von Gesellschafterdarlehen	0,00	750.000,00	
Einnahmen aus Aufnahme von Darlehen	97.293.382,30	0,00	
Auszahlungen zur Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten	- 89.782.544,53	- 75.384,15	
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	17.947.503,27	0,00	
Nettozufluss aus der Finanzierungstätigkeit	25.458.341,04	674.615,85	
Netto-Abnahme/Zunahme an Zahlungsmitteln u. Kontokorrent	17.546.780,53	- 90.058,11	
Zahlungsmittel und Kontokorrentkredite am Jahresanfang	- 44.223,03	45.835,08	
Zahlungsmittel und Kontokorrentkredite am Jahresende	17.502.557,50	- 44.223,03	9 56

Der Erwerb der Grasmus Holding B.V wurde teilweise (TEUR 2.000) durch die Ausgabe von Aktien der Colonia Real Estate AG bezahlt. Im Rahmen des Erwerbs übernahm die Colonia Real Estate AG Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 7.494.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde ein Darlehen der Swiss Real Estate AG in Höhe von TEUR 1.099 durch eine Sachkapitalerhöhung in Eigenkapital umgewandelt.

Der Erwerb der CRE Hotel Immobilien GmbH im Vorjahr wurde durch Ausgabe von Aktien der Colonia Real Estate AG finanziert. Im Rahmen des Erwerbs übernahm die Colonia Real Estate AG Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 112.

Konzerneigenkapitalspiegel

Angaben in EUR	Den Konzernaktionären zustehend			Minderheiten- anteile	Summe EK	Anhang Seite
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rück- lagen	Gewinnrück- lagen			
Stand am 01.01.2004	11.250.000,00	7.241.533,95	- 18.845.168,95	0,00	- 353.635,00	
Einlage durch Gesellschafter		1,00			1,00	
Erwerb der Anteile an CRE Hotel Immobilien GmbH				596.879,29	596.879,29	
Unternehmenserwerb	1.800.000,00	1.800.000,00			3.600.000,00	
Auflösung der Kapitalrücklage		- 9.041.534,95	9.041.534,95		0,00	
Jahresüberschuss			- 627.388,53	3.535,94	- 623.852,59	
Stand am 31.12.2004	13.050.000,00	0,00	- 10.431.022,53	600.415,23	3.219.392,70	
Stand am 01.01.2005	13.050.000,00	0,00	- 10.431.022,53	600.415,23	3.219.392,70	
Herabsetzung des eingezahlten Kapitals	- 10.440.000,00		10.440.000,00		0,00	10 56
Einlage durch Gesellschafter	118.000,00	980.580,00			1.098.580,00	10 56
Ausgleich Gewinnrücklage		- 163.433,73	163.433,73		0,00	
Kauf von weiteren 8 % an der CRE Hotel Immobilien GmbH				- 360.000,00	- 360.000,00	28 70
Barkapitalerhöhung	682.000,00	15.515.503,00			16.197.503,00	10 56
Sachkapitalerhöhung Erwerb Grasmus Holding B.V	59.200,00	1.940.800,00			2.000.000,00	10 56
Aktionsoptionsanleihe		1.501.065,29			1.501.065,29	19 64
Aktionsoption Mitarbeiter		172.158,00			172.158,00	19 64
Ausübung Aktionsoptionsanleihe	100.000,00	1.650.000,00			1.750.000,00	10 56
Jahresüberschuss			6.751.412,99	58.923,10	6.810.336,09	
Stand am 31.12.2005	3.569.200,00	21.596.672,56	6.923.824,19	299.338,33	32.389.035,08	

Anhang zum Konzernabschluss 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlegende Informationen	44	7	Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden	55
2	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:	44	8	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	56
2.1	Grundlagen der Abschlusserstellung	44	9	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56
2.2	Konsolidierung	45	10	Aktienkapital	56
2.3	Währungsumrechnung	46	11	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	58
2.4	Sachanlagevermögen	47	12	Finanzschulden	58
2.5	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47	13	Ertragsteuern	60
2.6	Wertminderung von Vermögenswerten	47	14	Sonstige Rückstellungen	62
2.7	Finanzielle Vermögenswerte	48	15	Umsatzerlöse	62
2.8	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	49	16	Sonstige betriebliche Erträge	63
2.9	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	49	17	Materialaufwand	63
2.10	Darlehensverbindlichkeiten	49	18	Personalaufwand	63
2.11	Latente Steuern	49	19	Aktioptionen	64
2.12	Leistungen an Arbeitnehmer	50	20	Sonstige betriebliche Aufwendungen	65
2.13	Rückstellungen	50	21	Finanzergebnis - Netto	65
2.14	Ertragsrealisierung	50	22	Ertragsteueraufwand	66
2.15	Leasingverhältnisse	51			
3	Finanzrisikomanagement	51			
3.1	Finanzrisikofaktoren	51			
3.2	Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	52			
4	Kritische Schätzung und Beurteilung der Bilanzierung	52			
5	Sachanlagevermögen	54			
6	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	54			

23	Nettowährungsgewinne	66
24	Ergebnis je Aktie	66
25	Segmentberichterstattung	67
26	Zahlungsmittelzuflüsse aus der Geschäftstätigkeit	69
27	Verpflichtungen	70
28	Unternehmenserwerbe	70
29	Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	73
30	Corporate Governance	74
31	Honorare für Konzernabschlussprüfer	74
32	Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands	74
33	Mitarbeiter	75
34	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	75
35	Insolvenzbehafteter Geschäftsteil	76
36	Anteilsbesitz	77

1. Grundlegende Informationen

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Real Estate Konzern) betreiben den Erwerb, den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Das Portfolio der CRE-Gruppe teilt sich zurzeit in die drei Sparten der Wohnimmobilien, der Hotelimmobilien und der Gewerbeimmobilien auf.

Bei dem Unternehmen handelt es sich um eine amtlich börsennotierte Aktiengesellschaft, gegründet 1875, mit Sitz am Hohenstaufenring 48–54, in Köln (Bundesrepublik Deutschland).

Die Colonia Real Estate Aktie wird an den Börsen Frankfurt, Düsseldorf und Berlin im amtlichen Handel notiert. Ab dem 20. März 2006 wurde die Aktie in den SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

Der vorliegende Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2005 wurde am 31. März 2006 zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Verfahren wurden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben wurde.

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss 2005 der Colonia Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben (einschließlich Segmentsberichterstattung), wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die Colonia Real Estate AG wendet alle Standards des IASB und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die zum 31. Dezember 2005 von der Europäischen Gemeinschaft genehmigt und in Kraft getreten sind.

Nachstehende (teilweise überarbeitete) Standards und Interpretationen, die bis zum 31. Dezember 2005 vom IASB verabschiedet worden sind, wurden nicht vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet:

- IFRS 6 (Exploration for and Evaluation of Mineral Resources)
- IFRS 7 (Financial Instruments: Disclosure)
- IFRIC 4 (Determining whether an Arrangement contains a Lease)
- IFRIC 5 (Rights to Interests arising from Decommissioning, Restoration and Environmental Rehabilitation Funds)
- IFRIC 6 (Liabilities arising from Participating in a Specific Market Waste Electrical and Electronic Equipment)
- IFRIC 7 (Applying the Restatement Approach under IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies)
- Amendments zu IAS 1 (Presentation of Financial Statements)
- Amendments zu IAS 21 (The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates)
- Amendments zu IAS 39 (Financial Instruments: Recognition and Measurement)
- Amendments zu IFRS 4 (Insurance Contracts)

Diese Standards bzw. Interpretationen werden das Endorsement durch die Europäische Union vorausgesetzt im CRE-Konzernabschluss erstmals zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet. Diese sind für IFRS 6, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6 und die Amendments zu IAS 21, IAS 39 und IFRS 4 das Geschäftsjahr 2006 sowie für IFRS 7, IFRIC 7 und die Amendments zu IAS 1 das Geschäftsjahr 2007.

Von der künftigen Anwendung der noch nicht in Kraft getretenen Standards und Interpretationen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der CRE zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind, hat dieser nach den IFRS aufgestellte Konzernabschluss befreiende Wirkung für die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB. Der Konzernabschluss wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Köln (HRB 54006) eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders angegeben, erfolgen alle Angaben in Euro (EUR).

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des Grundsatzes des historischen Kostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die mit Zeitwerten angesetzt werden.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise den Gebrauch kritischer Schätzungen in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den Erläuterungen 4 aufgeführt.

2.2 Konsolidierung

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat. In der Regel besteht die Möglichkeit der Kontrolle bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an voll konsolidiert, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem Fair Value der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumenten und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich den dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren Fair Values im Transaktionszeitpunkt bewertet, unabhängig von dem Umfang der Minderheitenanteile.

Der Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem zum Fair Value bewerteten erworbenen Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Fair Value bewertete erworbene Nettovermögen des Tochterunternehmens, dann wird der Unterschiedsbetrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung sicherzustellen.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis sind neben der Colonia Real Estate AG Gesellschaften einbezogen, bei denen der Colonia Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter zusteht. Der Vollkonsolidierungskreis umfasst vier inländische (Vorjahr: eine) und zwei ausländische Tochterunternehmungen (Vorjahr: keine).

Mit Einbringungsvertrag vom 6. Oktober 2004 hatte die Colonia Real Estate AG 86 % der Anteile an der ARCON – TRUST Immobilienanlagen und Beteiligungs – GmbH mit Sitz in Düsseldorf (die Gesellschaft wurde im Jahr 2005 in CRE Hotel Immobilien GmbH umfirmiert) erworben. Die Einbringung der Anteile an der CRE Hotel Immobilien GmbH erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre. Weitere 8 % der Geschäftsanteile wurden in 2005 gegen Barzahlung von einem Mitgesellschafter übernommen.

Mit Kaufvertrag vom 20. Juni 2005 und nach niederländischem Recht beurkundetem Abtretungsvertrag vom 29. Juli 2005 wurden die Anteile der Grasmus Holding B.V mit Sitz in Baarn/Niederlande zu 94 % erworben.

Mit Kaufvertrag vom 15. Juni 2005 wurden die Anteile an der Gimag Gewerbe-Immobilien AG mit Sitz in Zug/Schweiz zu 94 % erworben. Die Gimag hat mit Kaufvertrag vom 20. Juni 2005 und nach niederländischen Recht beurkundetem Abtretungsvertrag vom 29. Juli 2005 6 % der Anteile an der Grasmus Holding B.V erworben.

Mit Gründungsurkunden vom 28. April 2005 wurden die CRE Wohnen GmbH und die CRE Research und Management GmbH jeweils mit Sitz in Köln gegründet. Die Anteile befinden sich je zu 100 % im Besitz der Colonia Real Estate AG.

Am 12. Dezember 2005 wurde die CRE Gewerbeimmobilien GmbH in Köln gegründet. Die CRE Gewerbeimmobilien GmbH gehört zu 100 % der Colonia Real Estate AG.

Eine Übersicht über alle direkten und indirekten Beteiligungen der Colonia Real Estate AG ist in der Anteilsbesitzliste dargestellt (siehe Erläuterung 36).

2.3 Währungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

b) Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4 Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der GuV erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Kraftfahrzeuge	5 Jahre
Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag, so wird er sofort auf letzteren abgeschrieben (siehe Erläuterung 2.6).

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

2.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Wohnimmobilien, Hotelimmobilien und Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen gehalten und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der von externen Gutachtern auf Basis der am offenen Markt erzielbaren Preise ermittelt wird (zu Einzelheiten der Bewertung vgl. Erläuterung 4). Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem separaten Posten erfasst.

2.6 Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Fair Value des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Impairmenttest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash-Generating Units).

2.7 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale).

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als Handelszwecken gehalten (trading) eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten kategorisiert. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, mit Ausnahme solcher, die erst zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten (siehe Erläuterung 2.8).

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner anderen Kategorie zugeordnet werden konnten. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Alle Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. Sie werden anfänglich zu ihrem Fair Value zuzüglich Transaktionskosten angesetzt, sofern es sich nicht um einen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Vermögenswert handelt. Sie werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem Fair Value bewertet. Die Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Wenn kein Marktpreis vorliegt und ein solcher auch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten.

Darlehen und Forderungen werden mit Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

2.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankanlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

2.10 Darlehensverbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.11 Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt. Wenn jedoch eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zugrunde liegende Transaktion keinen Unternehmenserwerb darstellt und zum Zeitpunkt der Transaktion weder ein Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust entsteht, wird sie nicht bilanziert.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet.

Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ausreichende zukünftige steuerliche Gewinne anfallen, gegen die die temporären Differenzen verrechnet werden können.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

2.12 Leistungen an Arbeitnehmer

Im Jahr 2005 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. Die Berechnung des Aktienoptionsprogramms erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Dabei werden die Optionen am Tag der Gewährung zum Marktwert bewertet (Black-Scholes). Nach IFRS 2 wird der Optionswert zum Ausgabestichtag pro rata temporis als Personalaufwand über die Sperrfrist verteilt und in den anderen Rücklagen erfasst.

Die Gesellschaft hat bisher keine Zusagen gegenüber Mitarbeitern gemacht, die Pensionsverpflichtungen, sonstige Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses und Abfindungszahlungen betreffen.

2.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und die Höhe der Rückstellungen verlässlich ermittelt werden kann. Rückstellungen werden auf Basis der geschätzten Aufwendungen gebildet.

2.14 Ertragsrealisierung

Erlöse umfassen den für den Verkauf von Waren und Dienstleistungen in Rechnung gestellten Wert abzüglich Umsatzsteuer, Rabatte und Preisnachlässe sowie der Eliminierung von Zwischengewinnen aus konzerninternen Verkäufen. Erlöse werden folgendermaßen erfasst:

(a) Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn der Konzern die entsprechende Lieferung erbracht hat und die Wahrscheinlichkeit des Ausgleichs der entsprechenden Forderung als ausreichend sicher anzusehen ist.

(b) Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

(c) Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

(d) Erlöse aus Nutzungsentgelten

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

(e) Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

2.15 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen (abzüglich Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber gewährt wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3. Finanzrisiko- management

3.1 Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko (beinhaltet das Fremdwährungsrisiko, das Fair-Value-Zinsrisiko und das Kursrisiko), dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Cashflow-Zinsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

a) Marktrisiko/Fremdwährungsrisiko

Der Konzern nimmt langfristige Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen auf. Dies kann auch in Fremdwährungen erfolgen. Am Bilanzstichtag bestanden Darlehen auf Basis des Schweizer Frankens. Dieses Darlehen wurde jedoch am 16. Januar 2006 in Euro-Darlehen umgewandelt.

b) Kreditrisiko

Im Konzern existieren keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiko. Die Immobilien werden an Mieter oder Pächter überprüfter Bonität vermietet. Die Bonitätsprüfung wird in regelmäßigen Zeitabständen wiederholt.

c) Liquiditätsrisiko

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Im Tätigkeitsbereich des Konzerns handelt es sich um regelmäßig eingehende Zahlungen, denen regelmäßige im Voraus planbare Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen.

d) Fair-Value- und Cashflow-Zinsrisiko

Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein Fair-Value-Zinsrisiko. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass aufgenommene Immobiliendarlehen festverzinslich sind. Zum Jahresende waren die Darlehensverbindlichkeiten im Wesentlichen festverzinslich.

3.2 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. GmbH-Anteile), wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt. Der Konzern trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren. Sollte eine Marktbewertung nicht möglich sein, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten.

Bei Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

4. Kritische Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert.

Die wesentlichen Risiken in unserem Geschäftsfeld können im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Bei den vorhandenen Pachtimmobilien wurde dabei jeweils der Pachtertragswert festgestellt, da für die Hotels jeweils langjährige Pachtverträge bestehen. Zugrunde zu legende Faktoren bei der Pachtwertermittlung sind die Betriebskennzahlen, Vergleichswerte von Hotel-Consulting-Unternehmen, Standort, Gästestruktur, Belegungsquoten,

Zimmerpreise, Zugehörigkeit zu Hotelketten national oder international u.a. Schwankungen in diesen Kennzahlen führen zu höheren oder niedrigeren Zeitwerten. Sicherheitshalber werden Vergleiche mit Ertragswert- und Sachwertermittlungen vorgenommen. Bei den Wohnimmobilien wurden Bonität der Mieter und Laufzeiten der Mietverträge sowie Vermietungsquoten, Modernisierungsaufwand, Standortqualität der Objekte und Mietausfallrisiko ermittelt und daraus der Verkehrswert der einzelnen Objekte hergeleitet. Die Ermittlung der Marktwerte für Gewerbeimmobilien erfolgte nach dem Ertragswertverfahren.

Die Buchwerte der Wohn-, Gewerbe- und Hotelimmobilien betragen zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2005:

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Hotelimmobilien	26.220	26.220
Gewerbeimmobilien	13.200	0,00
Wohnimmobilien	82.850	0,00

Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Zinssätze jeweils um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Buchwerte zum Abschlussstichtag:

Angaben in TEUR		
a) Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht		
Hotelimmobilien		24.700
Gewerbeimmobilien		12.300
Wohnimmobilien		74.800
b) Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt		
Hotelimmobilien		27.900
Gewerbeimmobilien		14.100
Wohnimmobilien		89.000

5. Sachanlagevermögen

Angaben in EUR	Kraftfahrzeuge	Geschäftsaus- stattung	Gesamt
Zum 1. Januar 2004			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	0,00	8.681,72	8.681,72
Kumulierte Abschreibungen	0,00	3.632,72	3.632,72
Buchwert netto	0,00	5.049,00	5.049,00
Geschäftsjahr 2004			
Eröffnungsbuchwert netto	0,00	5.049,00	5.049,00
Zugänge	32.579,00	12.452,65	45.031,65
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	1.836,00	6.838,49	8.674,49
Endbuchwert netto	30.743,00	10.663,16	41.406,16
Zum 31. Dezember 2004			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	32.579,00	21.134,37	53.713,37
Kumulierte Abschreibungen	1.836,00	10.471,21	12.307,21
Buchwert netto	30.743,00	10.663,16	41.406,16
Geschäftsjahr 2005			
Eröffnungsbuchwert netto	30.743,00	10.663,16	41.406,16
Zugänge	0,00	33.045,51	33.045,51
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	4.587,00	8.009,17	12.596,17
Endbuchwert netto	26.156,00	35.699,50	61.855,50
Zum 31. Dezember 2005			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	32.579,00	54.179,88	86.758,88
Kumulierte Abschreibungen	6.423,00	18.480,38	24.903,38
Buchwert netto	26.156,00	35.699,50	61.855,50

Die Zugänge bei Kraftfahrzeugen und Geschäftsausstattung im Geschäftsjahr 2004 stammten aus der Übernahme der CRE Hotel Immobilien GmbH.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen für geleaste andere Sachanlagen in Höhe von TEUR 118 (2004: TEUR 50) erfasst.

6. Zur Veräußerung verfügbare finanziellen Vermögenswerte

Es handelt sich um eine Beteiligung an der Arcon-Real Bauprojektentwicklungsgesellschaft Düsseldorf Völklingerstraße mbH, Düsseldorf. Der Anteil am Stammkapital von TEUR 25 beträgt 24 %. Die Gesellschaft beabsichtigt, ein Bauprojekt in Düsseldorf zu realisieren. Auf eine Bilanzierung der Gesellschaft als assoziiertes Unternehmen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Zur Veräußerung verfügbare finanziellen Vermögenswerte
Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden

Da keine Börsenkurse oder Marktdaten vorliegen, aus denen ein Fair Value abgeleitet werden kann und der Fair Value anderweitig nicht verlässlich ermittelbar ist, wurde die Beteiligung mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2005 TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

7. Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2005 durch unabhängige Gutachter bewertet. Die Bewertung erfolgte an aktiven Märkten.

Entwicklung des Immobilienvermögens	EUR
Stand am 01.01.2004	0,00
Zugänge aus Unternehmenserwerb	26.220.000
Stand am 31.12.2004	26.220.000
Stand am 01.01.2005	26.220.000
Zugänge aus Unternehmenserwerb	96.781.616
Übrige Zugänge	11.191.868
Abgänge aus Verkäufen	-20.343.496
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	8.420.012
Stand am 31.12.2005	122.270.000

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten in:

Mieteingänge Angaben in TEUR	1. Jahr	ab 2. – 5. Jahr	ab 6. Jahr	Gesamt
	5.511,5	11.953,2	22.945,5	40.410,1
Vorjahresvergleichszahlen	1.993,6	7.974,4	23.923,2	33.891,2

Bei den Wohnimmobilien werden Mietverträge grundsätzlich auf Laufzeiten von 3 Monaten abgeschlossen. Entsprechend wurden die Mieteingänge für 3 Monate berechnet.

Im Geschäftsjahr 2004 bestanden ausschließlich die Mietverträge für die Hotelimmobilien.

Brutto-Mieterlöse 2005 und zurechenbare Aufwendungen:

Angaben in TEUR	2005 Mieterlöse	2005 Zurechenbare Kosten
Gesamt	7.677,4	3.474,0

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Forderungen
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Aktienkapital

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593,9	7,3
davon:		
CRE AG	31,0	7,3
Grasmus Holding B.V	562,9	0,0
Sonstige Forderungen	267,2	35,0
davon:		
CRE AG	222,4	35,0
Grasmus Holding B.V	37,9	0,0
Übrige	6,9	0,0
Gesamt	861,1	42,3

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bei der Grasmus Holding B.V eingegangene Mieten und Mietnebenkosten. Die Forderungen wurden entsprechend ihrer Realisierbarkeit bewertet und falls erforderlich entsprechend abgewertet.

Die sonstigen Forderungen der Colonia Real Estate AG beinhalten noch nicht vergütetes Umsatzsteuerguthaben sowie eine Forderung an einen Dienstleister aus zu hoch berechneter Leistung. Zum Berichtszeitpunkt war die Forderung vereinbarungsgemäß zu einem Drittel bezahlt.

9. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Bank- und Kassenbestand Die kurzfristigen Bankguthaben werden zum Tageszins verzinst.	17.502,6	22,6
Zahlungsmittel und Kontokorrentkredite zum Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen:		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17.502,6	22,6
Kontokorrentkredite	0,0	- 66,9
	17.502,6	- 44,3

10. Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug am 1. Januar 2005 EUR 13.050.000 und war in 2.610.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je EUR 5,00 aufgeteilt.

Am 27. Juni 2005 beschloss die ordentliche Hauptversammlung, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 13.050.000 auf EUR 2.610.000 herabzusetzen. Die Herabsetzung erfolgte in der Art, dass die Anzahl der Stückaktien unverändert blieb, so dass der rechnerische Anteil der einzelnen Stückaktie am Grundkapital seither EUR 1,00 je Aktie beträgt.

Ebenfalls durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.610.000 um EUR 118.000 auf EUR 2.728.000 durch Ausgabe von 118.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage. Der Ausgabebetrag betrug EUR 9,31 je Stückaktie. Die neuen Aktien wurden an die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, ausgegeben. Die Swiss Real Estate AG verzichtete dafür auf die Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens.

Sodann hat die Hauptversammlung weiterhin beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.728.000 gegen Bareinlage um EUR 682.000 auf EUR 3.410.000 durch Ausgabe von 682.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Der Ausgabepreis betrug EUR 23,75.

Anschließend hat der Vorstand der Gesellschaft am 4. Oktober 2005 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende Grundkapital der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals I um EUR 59.200 gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 59.200 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Im Rahmen dieser Sachkapitalerhöhung hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Altaktionäre ausgeschlossen und die VEGA Investments S.à.r.L., Luxemburg, zur Übernahme der neuen Aktien zugelassen. Die im Wege einer Sachkapitalerhöhung an die VEGA Investments S.à.r.L. übertragenen Aktien waren Teil der Gegenleistung für die Übernahme der Anteile an der Grasmus Holding B.V.

Zur Erfüllung des Ausübungsverlangens der Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, hat die Gesellschaft das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals I um EUR 100.000 gegen Bareinlage durch Ausgabe von 100.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Der Ausgabebetrag betrug EUR 17,50 je Aktie. Zum Bilanzstichtag verfügte die Forum European Realty Income S.à.r.L. über weitere 500 Optionsrechte auf insgesamt Stück 100.000 Aktien der Colonia Real Estate AG mit einem Ausübungspreis von EUR 17,50 je Aktie. Diese Optionsrechte wurden im Februar 2006 ausgeübt.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug am Bilanzstichtag demnach EUR 3.569.200 und ist in voller Höhe eingezahlt. Es ist eingeteilt in 3.569.200 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Die ordentliche Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG hat des Weiteren die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Es betrug insgesamt EUR 1.364.000 und war eingeteilt in ein genehmigtes Kapital I in Höhe von EUR 1.305.000 und ein genehmigtes Kapital II in Höhe von EUR 59.000.

Nach Durchführung der vorstehenden Sach- und Barkapitalerhöhungen beträgt das genehmigte Kapital I noch EUR 1.145.800. Das genehmigte Kapital II beträgt weiterhin EUR 59.000.

Darüber hinaus hat die ordentliche Hauptversammlung das Grundkapital der Colonia Real Estate AG um bis zu EUR 180.000 durch Ausgabe von bis zu 180.000 neuen 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 (vgl. Erläuterung 19).

- Aktienkapital
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten
- Finanzschulden

Der Vorstand wurde bereits durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2004 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. August 2009 Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung an die Aktionäre der Gesellschaft auszugeben. Die Ermächtigung bezog sich dabei auf 6.750.000 Aktienoptionen mit Bezugsrecht auf bis zu 1.125.000 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu EUR 5.625.000 (nach der Kapitalherabsetzung 1.125.000 Stück). Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 17. November 2004 Gebrauch gemacht und denjenigen Aktionären, die am 19. November 2004 nach Börsenschluss Aktionäre der Gesellschaft waren, die Aktienoptionen unentgeltlich im Wege des unmittelbaren Bezugsrechts angeboten. Ausübungszeitpunkt ist der Zeitraum vom 15. April bis zum 1. Juni 2009. Der Optionspreis je neue Aktie beträgt EUR 12.

11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	307,8	222,3
Sozialabgaben und sonstige Steuern	225,5	64,9
Sonstige Verbindlichkeiten	1.557,5	13,8
Erhaltene Anzahlungen	134,4	0,0
	2.225,2	301,0

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rückzahlungen an Mieter in Höhe von TEUR 669,6 aus überzahlten Nebenkosten der Grasmus Holding B.V sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 199.

12. Finanzschulden

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.357,1	21.902,9
Darlehen der Swiss Real Estate AG	359,7	1.141,0
Optionsanleihe	8.832,0	0,0
	79.548,8	23.043,9
Kurzfristig		
Kontokorrentverbindlichkeiten	0,0	66,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Kurzfristiger Teilbetrag der langfristigen Verbindlichkeiten)	15.035,0	579,5
	0,0	646,4
Verzinsliche Verbindlichkeiten gesamt	94.583,8	23.690,3

Die gesamten verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen besicherte Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Optionsanleihe) in Höhe von TEUR 94.583,8 (Vorjahr: TEUR 22.481,4). Davon sind TEUR 85.392,1 (Vorjahr: TEUR 22.455,9) durch Grundstücke und Gebäude mit Buchwerten in Höhe von insgesamt TEUR 122.270 (Vorjahr: TEUR 26.220,0) besichert.

Ferner wurden für sämtliche verzinsliche Darlehen (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihe) die Mieterlöse an die Darlehensgeber verpfändet.

Die Optionsanleihe wurde mit der Verpfändung von 94 % der Geschäftsanteile an der CRE Hotel Immobilien GmbH besichert.

Das Darlehen der Swiss Real Estate AG wurde im Juni 2005 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in Eigenkapital der Gesellschaft umgewandelt.

Ein im Jahr 2003 gewährtes Darlehen war der Gesellschaft im Jahr 2003 erlassen worden. Aufgrund des Bestehens eines Besserungsscheins, der die Rückzahlung des Darlehens vorsieht, sobald die Gesellschaft einen vereinbarten Jahresüberschuss in den Folgejahren erzielt, wurde das Darlehen einschließlich der aufgelaufenen Zinsen mit TEUR 359,7 passiviert.

Die Optionsanleihe wurde von der Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, gezeichnet. Sie diente der Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der Grasmus Holding B.V.

Die Fälligkeiten der verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Stand 31. Dezember 2004				
Gesamte verzinsliche Verbindlichkeit	646,4	15.356,2	7.687,7	23.690,3
Stand 31. Dezember 2005				
Gesamte verzinsliche Verbindlichkeit	15.035,0	13.987,0	65.561,7	94.583,7

Die wesentlichen langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten haben zum 31. Dezember 2005 folgende Endfälligkeiten und Effektivverzinsungen:

	2005	Vorjahr			2005
TEUR	53.826,3	0,0	fällig am 18.01.2013	fester Zinssatz	4,55 %
TEUR	8.832,0	0,0	fällig am 28.07.2010	effektiver Zinssatz	18,09 %
TEUR	9.802,8	0,0	fällig am 30.08.2012	variabler Zinssatz	n.b.
TEUR	7.034,4	7.478,0	fällig am 30.07.2007	fester Zinssatz	5,04 %
TEUR	2.898,6	2.898,6	fällig am 30.07.2012	fester Zinssatz	5,75 %
TEUR	0,0	851,5	vorzeitig getilgt	fester Zinssatz	7,00 %
TCHF (TEUR)	0,0 (0,0)	18.464,6 (11.994,4)	fällig am 16.01.2006	fester Zinssatz	5,11 %

Die beizulegenden Zeitwerte der mit einem festen Zinssatz ausgestatteten Darlehen per 31. Dezember 2005 betragen:

Angaben in TEUR	Bilanzwert am 31.12.2005	beizulegender Zeitwert am 31.12.2005	beizulegender Zeitwert am 31.12.2004
	53.826,3	55.219,0	n. b.
	7.034,4	7.097,5	7.234,0
	2.898,6	3.129,5	3.104,4

Die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte per 31. Dezember 2005. Für die Berechnung wurden jeweils Zinssätze per Stichtag 31. Dezember 2005 verwendet, die sich aus linearer Interpolation der Zinsstrukturkurve börsennotierter Bundeswertpapiere unter Berücksichtigung der für den Colonia Real Estate Konzern jeweils relevanten Kreditmarge ergeben. Die maximale Restlaufzeit betrug sieben Jahre.

Die wesentlichen kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten haben zum 31. Dezember 2005 folgende Endfälligkeiten und Effektivverzinsungen:

	2005	Vorjahr			2005
TCHF (TEUR)	18.464,6 (11.891,7)	0,0 (0,0)	fällig am 16.01.2006	fester Zinssatz	5,11 %

Die Darlehen in Schweizer Franken wurden am 16. Januar 2006 in Darlehen auf Euro-Basis umgewandelt. Die Laufzeit wurde auf den 30. Juli 2007 verlängert. Der bis zum Fälligkeitstermin festgelegte Zinssatz beträgt 3,99 % p.a.

13. Latente Steuern

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten können saldiert werden, wenn ein einklagbares Recht besteht, die laufenden Steuerforderungen gegen die laufenden Steuerverbindlichkeiten aufzurechnen und wenn die latenten Steuern gegen dieselbe Steuerbehörde bestehen. Die folgenden Beträge wurden saldiert:

Angaben in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Latente Steuerforderungen:		
Latente Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.483,9	1.077,2
Latente Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	8,6	0,0
	1.492,6	1.077,2
Latente Steuerverbindlichkeiten:		
Latente Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	11.583,9	2.255,5
Latente Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0,0	0,0
	11.583,9	2.255,5
Saldo:		
Latente Steuerforderungen	0,0	0,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	10.091,3	1.178,3

Die Veränderung der latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten ermittelt sich wie folgt:

Angaben in TEUR	
Latente Steuerforderungen:	
am 1.1.2004:	122.999,20
Erfolgswirksam erfasster Betrag	288.200,33
Erwerb CRE Hotel Immobilien GmbH	665.987,21
am 31.12.2004:	1.077.186,74
am 1.1.2005:	1.077.186,74
Erfolgswirksam erfasster Betrag	415.374,16
am 31.12.2005:	1.492.560,90
Latente Steuerverbindlichkeiten:	
am 1.1.2004:	0,00
Erfolgswirksam erfasster Betrag	49.299,24
Erwerb CRE Hotel Immobilien GmbH	2.206.160,18
am 31.12.2004:	2.255.459,42
am 1.1.2005:	2.255.459,42
Erfolgswirksam erfasster Betrag	618.756,96
Erwerb Grasmus Holding B.V	8.709.634,68
Stand am 31.12.2005:	11.583.851,06

- Latente Steuern
- Sonstige Rückstellungen
- Umsatzerlöse

Latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher nicht verfallbar. Da die Planzahlen des Colonia Real Estate Konzerns ab dem Jahr 2006 Jahresüberschüsse vor Steuern vorsehen, wurden auf die körperschaftssteuerlichen Verlustvorträge in voller Höhe latente Steuern aktiviert.

Die sich aufgrund von Verlustvorträgen ergebenden aktiven latenten Steuern betragen zum 31. Dezember 2005 TEUR 1.398 (Vorjahr: TEUR 1.001). Im Geschäftsjahr 2005 wurden keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aufgelöst oder wertberichtigt (Vorjahr: keine Auflösung). Die übrigen aktiven latenten Steuern i.H.v. TEUR 95 (Vorjahr: TEUR 76) resultieren daraus, dass das unter Besserungsabrede stehende Gesellschafterdarlehen in der Steuerbilanz ertragswirksam ausgebucht worden ist.

Die passiven latenten Steuern sind auf die Bewertung der Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert und der sich daraus ergebenden Abweichung zum steuerbilanziellen Wertansatz zurückzuführen (siehe Erläuterung 7).

Es bestanden für die CRE Hotel Immobilien GmbH Gewerbesteuerverlustvorträge per 31. Dezember 2004 in Höhe von TEUR 871 (31.12.2003: TEUR 871). Die Colonia Real Estate AG weist zum 31. Dezember 2004 Gewerbesteuerverlustvorträge in Höhe von TEUR 187 aus. Für den Erhebungszeitraum lagen noch keine Berechnungen vor. Diese Verlustvorträge wurden jeweils nicht in den aktiven latenten Steuern erfasst, da nicht mit Gewerbesteuerzahlungen in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

14. Sonstige Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen sind ausschließlich kurzfristiger Natur. Rückstellungen für Restrukturierung waren nicht zu bilden.

Angaben in EUR	Stand 01.01.2005	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2005
Risiken aus ausstehenden Prozessen	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	22.500,00	22.500,00	0,00	136.000,00	136.000,00
Übrige Rückstellungen	67.500,00	67.500,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Summe Rückstellungen insgesamt	90.000,00	90.000,00	0,00	181.000,00	181.000,00

15. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Jahr 2005 auf TEUR 7.678 (Vorjahr: TEUR 735). Von den Umsatzerlösen entfallen auf die Wohnimmobilien TEUR 4.994 (Vorjahr: TEUR 0), auf die Gewerbeimmobilien TEUR 690 (Vorjahr: TEUR 0) und auf die Hotelimmobilien TEUR 1.994 (Vorjahr: TEUR 722). Die Umsatzerlöse der Wohnimmobilien stammen seit Beginn Juli 2005 aus den Mieterlösen der Grasmus B.V. Die Umsatzerlöse der Gewerbeimmobilien stammen aus den

Sonstige betriebliche Erträge	—
Materialaufwand	—
Personalaufwand	—

Mieterlösen der Objekte in der Ferdinand-Porsche-Straße in Köln und die Umsatzerlöse der Hotelimmobilien aus den Pächterlösen der drei Marriott Hotels in Kassel, Braunschweig und Eisenach. Eine detaillierte Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Segmenten ist unter Erläuterung 25 angegeben.

16. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.468,5 (Vorjahr: TEUR 88,7) setzen sich im Wesentlichen aus dem Ertrag aus dem Verkauf des Teilportfolios Lüneburg durch die Grasmus Holding B.V zusammen. Der Verkaufsgewinn betrug TEUR 3.280,9. Darüber hinaus werden vor allem Gewinne aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von TEUR 102,6 ausgewiesen.

17. Materialaufwand

Durch die Vermietung von Immobilien wird in diesem Konzernabschluss erstmalig ein Materialaufwand in Höhe von TEUR 2.670,1 ausgewiesen. Im Wesentlichen entsteht der Aufwand bei der Grasmus Holding B.V in den Niederlanden. Die Aufwendungen beinhalten vor allem Instandhaltung, Grundbesitzabgaben, Versicherungsbeiträge und Reinigungskosten.

18. Personalaufwand

Angaben in TEUR	2005	2004
Löhne und Gehälter	1.054,9	418,2
Sozialversicherungsabgaben	35,3	26,5
davon Arbeitgeberanteile zur Rentenversicherung	5,0	5,0
Gesamt	1.090,2	444,7

Der Anstieg der Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist auf erstmalige Tantiemезahlungen an Vorstand und Mitarbeiter für das Geschäftsjahr 2005, auf die Einstellung neuer Mitarbeiter im zweiten Halbjahr und die Ausgabe von Mitarbeiteroptionen zurückzuführen.

19. Aktienoptionen

Mitarbeiter-Aktienoptionsprogramm

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2005 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Aktienoptionsplan 2005) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. Insgesamt standen 180.000 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 75 % auf den Vorstand und 25 % auf die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG entfielen. Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bisher insgesamt 135.000 Aktienoptionen ausgegeben, von denen noch keine verfallen ist.

	Datum	Stück	Basispreis	Erstmaliger Ausübungstermin	Ende der Laufzeit
Ausgabe an Vorstand	25.07.2005	90.000	EUR 21,85	01.08.2007	24.07.2010
Ausgabe an Mitarbeiter	25.07.2005	15.000	EUR 21,85	01.08.2007	24.07.2010
Ausgabe an Mitarbeiter	04.11.2005	30.000	EUR 38,50	01.12.2007	03.11.2010

Voraussetzung für die Ausübung der Optionsrechte ist, dass der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Optionsrechts um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist und der Optionsinhaber bis zu diesem Zeitpunkt Mitarbeiter der Gesellschaft ist. Der Basispreis ist bei Ausübung der Optionsrechte vom Bezugsberechtigten an die Gesellschaft gegen die Ausgabe von Aktien einzuzahlen.

Die Ausübung der Optionsrechte ist eingeschränkt in einem Zeitraum vor Bekanntgabe von Quartals- und Halbjahresergebnissen und dem vorläufigen Jahresergebnis sowie vor der Hauptversammlung.

Optionsrechtsanpassung im Falle von Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen ist Bestandteil der Optionsbedingungen.

Die Gesellschaft hat das Recht, bei Ausübung der Optionsrechte neue Aktien aus dem bedingten Kapital II zu begeben oder alte Aktien zu liefern oder einen Barausgleich zwischen Basispreis und Aktienkurs unter evtl. Berücksichtigung von Steuern und Kosten zu leisten. Beabsichtigt ist jedoch ausschließlich die Ausgabe neuer Aktien aus dem bedingten Kapital II.

Die Bewertung der Mitarbeiteroptionen wurde nach dem Verfahren „Black-Scholes“ vorgenommen. Aufgrund der Basispreise (= Ausübungspreise) von EUR 21,85 (1. Tranche) und 38,50 (2. Tranche), die dem Kurs unmittelbar vor Gewährung entsprachen, der Laufzeit von 2 Jahren, des risikofreien Zinssatzes von 3 % und der historischen Volatilität der letzten 250 Tage der Aktie von 59 % (1. Tranche) bzw. 51 % (2. Tranche) errechnete sich nach dem angegebenen Verfahren ein Wert der Optionen von EUR 6,57 bzw. EUR 11,34. Der anteilige Aufwand für das Jahr 2005 in Höhe von TEUR 150 und TEUR 22 wurde im Personalaufwand verbucht.

Aktioptionen	—
Sonstige betriebliche Aufwendungen	—
Finanzergebnis – Netto	—

Optionsanleihe

Der Wertermittlung der im Rahmen der Optionsanleihe an die Forum Partner Realty Income II gewährten Optionsrechte lagen insbesondere folgende Parameter zugrunde:

- Der Strikepreis (Kaufpreis bei Ausübung) der Optionen liegt bei EUR 17,50.
- Die erwarteten Dividendenzahlungen betragen für den relevanten Zeitraum: EUR 0; EUR 0,39; EUR 2,00; EUR 2,60; EUR 3,38.
- Die historische Volatilität der Aktie beträgt 60 %.
- Der Refinanzierungssatz beträgt 13,5 % auf fünf Jahre.

20. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Angaben in EUR	2005	2004
Rechts- und Beratungskosten	1.506.323,3	146.118,3
Provisionen	86.846,6	0,0
Büro- und Betriebsbedarf	39.497,0	19.767,0
Reise- und Werbungskosten	109.073,8	18.782,4
Reparatur und Instandhaltung	49.750,0	259.170,8
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	20.301,3	5.853,1
Kfz-Kosten	68.522,6	43.294,6
Hauptversammlung und Pflichtveröffentlichungen	106.426,0	63.452,2
Miete und Leasing	77.610,2	73.402,4
Steuerberatungskosten	25.396,1	17.801,0
Abschlusskosten	169.145,9	30.113,7
Sonstige Aufwendungen	470.804,4	146.740,3
Gesamt	2.729.697,2	824.495,8

21. Finanzergebnis – Netto

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus:

Angaben in TEUR	2005	2004
Zinsen für langfristige Darlehen	– 3.728,2	– 382,7
Zinsen für Darlehen Swiss Real Estate AG	– 70,2	– 46,3
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,0	– 4,5
Zinsertrag	100,6	24,2
Gesamt	– 3.697,8	– 409,3

- Ertragsteueraufwand
- Nettowährungsgewinne
- Ergebnis je Aktie

22. Ertragsteueraufwand

Die laufenden Ertragsteuern entfallen fast ausschließlich auf die Grasmus Holding B.V. Die Steuer auf den Vorsteuerverlust des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 26,375 % auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

Angaben in TEUR	2005	2004
Laufende Steuern	2.063,1	0,5
Latente Steuern	357,1	238,9
	2.420,2	239,4

Angaben in EUR	2005	2004
Ergebnis vor Steuern	9.230.504,88	– 863.232,92
Steuer, die sich auf Basis des nationalen Ertragsteuersatzes ermittelt	2.434.545,66	– 227.677,68
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	– 8.934,18	0,00
Steuerfreie Gewinne	0,00	– 17.551,04
Steuerliche Gewinne, für die keine latente Steuerverbindlichkeit passiviert wurde	0,00	0,00
Steuerliche Verluste, für die keine latente Steuerforderung aktiviert wurde	0,00	5.848,39
Übrige Differenzen	– 5.442,70	0,00
Ertragsteueraufwand (Vorjahr: –ertrag)	2.420.168,79	– 239.380,33

23. Nettowährungsgewinne

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Kursgewinn in Höhe von TEUR 102,6. Er resultiert aus der Abwertung der in Schweizer Franken geführten langfristigen Darlehen im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005. Im Vorjahr ist ein Kursverlust durch eine Aufwertung des Schweizer Franken in Höhe von TEUR 203 angefallen.

24. Ergebnis je Aktie

Unverwässert

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres mit Ausnahme der eigenen Anteile, die das Unternehmen selbst hält, gebildet wird.

	2005	2004
Den EK-Gebern zurechenbarer Gewinn (TEUR)	6.751,4	– 627,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	2.866	2.340
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	2,36	– 0,27

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im Geschäftsjahr 2005 ergibt sich durch monatsgenaue Gewichtung der ausgegebenen Aktien. Am 01. Januar 2005 waren 2.610.000 Stückaktien in Umlauf. Nach Durchführung der vorstehenden Sach- und Barkapitalerhöhungen betrug das Aktienkapital am 31. Dezember 2005 Stück 3.569.200 Aktien (siehe Erläuterung 10).

Verwässert

Die verwässerte Anzahl der Aktien wird berechnet, indem die aus der Begebung von verwässernden Optionen errechnete Anzahl der zu beziehenden Aktien dem durchschnittlichen Bestand an ausgegebenen Aktien hinzugerechnet wird. Optionen sind verwässernd, wenn sie zur Ausgabe von Stammaktien zu einem geringeren als dem durchschnittlichen Börsenkurs der Stammaktie während der Periode ausgegeben worden wären. Im Geschäftsjahr waren dies 562.300 Aktienoptionen. Die Gesamtsumme der verwässerten Aktien betrug insgesamt Stück 3.428.340 Aktien.

Das verwässerte Ergebnis wird errechnet, indem der Jahresüberschuss durch die Anzahl der verwässerten Aktien dividiert wird.

	2005	2004
Den EK-Gebem zurechenbarer Gewinn (TEUR)	6.751,0	- 627,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	3.428	2.340
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,97	- 0,27

25. Segmentberichterstattung

Primäres Berichtsformat – Geschäftsbereiche

Entsprechend den Regeln von IAS 14 sind einzelne Jahresabschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen segmentiert darzustellen, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert, die eine zuverlässige Einschätzung der Risiken und Erträge des Konzerns ermöglicht. Durch die Segmentierung sollen Ertragskraft und Erfolgsaussichten der einzelnen Aktivitäten des Konzerns transparent gemacht werden.

Der Konzern wird über Geschäftsbereiche gesteuert, die aufgrund der wirtschaftlichen Merkmale des Geschäfts, der Art der Produkte und Produktionsprozesse, der Art der Kundenbeziehung bzw. der Charakteristika der Vertriebsorganisation in Berichtseinheiten zusammengefasst werden. Gegenwärtig besteht der Konzern aus drei Segmenten, und zwar den Gewerbe-, Wohn- und Hotelimmobilien.

In der Überleitung werden die konzerninternen Posten eliminiert. Darüber hinaus sind hier einzelne Erträge und Aufwendungen sowie Vermögenswerte und Schulden enthalten, die den Segmenten nicht direkt zugeordnet werden konnten. Diese Posten betreffen überwiegend den Leitungsbereich der Colonia Real Estate AG.

2005 Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Überleitung	Konzern
Umsatz	4.994,4	689,5	1.993,6	0,0	7.677,5
Übrige betrieblichen Erträge	9.391,1	2.309,8	0	187,6	11.888,5
Segmentergebnis	11.521,1	2.863,7	1.955,6	- 9.530,1	6.810,3
Abschreibungen	0,6	0,0	4,6	7,4	12,6
Andere nicht zahlungswirksame Aufwend.	0,0	0,0	15,0	338,2	353,2
Segmentvermögen	91.411,6	13.326,4	28.639,1	8.070,7	141.447,8
Segment-schulden	1.403,7	0,0	207,0	107.448,1	109.058,8
Investitionen	97.083,3	10.890,2	0,0	3,0	108.006,5

2004 Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Überleitung	Konzern
Umsatz	0,0	0,0	722,3	13,0	735,3
Übrige betrieblichen Erträge	0,0	0,0	66,5	22,2	88,7
Segmentergebnis	0,0	0,0	400,8	- 1,0	- 623,9
Abschreibungen	0,0	0,0	1,8	6,9	8,7
Andere nicht zahlungswirksame Aufwend.	0,0	0,0	15,0	75,0	90,0
Segmentvermögen	0,0	0,0	28.416,0	62,1	28.478,0
Segment-schulden	0,0	0,0	93,9	25.164,7	25.258,6
Investitionen	0,0	0,0	26.265,0	0,0	26.265,0

Segmentvermögen sind die betrieblichen Vermögenswerte, die von einem Segment für dessen betriebliche Tätigkeiten genutzt werden und die entweder dem Segment direkt zugeordnet oder die auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können. Das Segmentvermögen enthält keine Ertragssteuern.

Segmentsschulden sind die betrieblichen Schulden, die aus den betrieblichen Tätigkeiten eines Segments resultieren und die entweder dem Segment direkt oder auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können. Die Schulden werden nach Abzug von laufenden und latenten Steuerverbindlichkeiten sowie der Finanzschulden den jeweiligen Segmenten zugeordnet.

Die Umsätze beinhalten ausschließlich Umsätze mit externen Dritten.

Sekundäres Berichtsformat – geografische Segmente

Mangels unterschiedlicher wirtschaftlicher Umfelder und damit abgrenzbarer geografischer Segmente innerhalb des Colonia Real Estate Konzerns wird eine Darstellung eines sekundären Berichtsformats nicht vorgenommen.

26. Zahlungsmittelzuflüsse aus der Geschäftstätigkeit

Angaben in EUR	2005	2004
Jahresüberschuss	6.810.336,09	– 623.852,59
Anpassungen für:		
– Werterhöhung Immobilien	– 8.420.012,23	0,00
– Erträge aus Immobilienverkäufen (Erläuterung 16)	– 3.280.867,27	0,00
– Steuern (Erläuterung 22)	2.420.168,79	– 239.380,33
– Abschreibungen Sachanlagen	12.596,17	8.674,49
– Zinsaufwand (Erläuterung 21)	3.798.409,93	433.496,07
– Zinserträge (Erläuterung 21)	– 100.615,05	– 24.169,68
– Personalaufwand aus Mitarbeiteroptionen (Erläuterung 19)	172.158,29	0,00
– Vereinnahmung des negativen Unterschiedsbetrages	0,00	– 66.544,21
– Verlust aus der Währungsumrechnung von Darlehen	0,00	202.908,40
– Ertrag aus der Währungsumrechnung von Darlehen (Erläuterung 23)	– 102.653,55	0,00
Veränderung des Working Capitals		
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	– 127.186,06	27.046,31
– Sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	– 386.134,29	– 120.067,33
Zahlungsmittelzufluss aus der Geschäftstätigkeit	796.200,82	– 401.888,87

27. Verpflichtungen

Kapitalverpflichtungen

Es sind keine Verpflichtungen zum Stichtag eingegangen worden.

Verpflichtungen als Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasing

Der Konzern mietet Büroräume, Fahrzeuge und Büromaschinen im Rahmen von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen. Es bestehen weder Kaufoptionen noch über die Grundmietzeit hinausgehende Verlängerungsoptionen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbarem Operating Leasing betragen:

Angaben in TEUR	2005	2004
Bis zu 1 Jahr	73,4	115,2
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	121,2	121,4
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	0,0
	194,6	236,6

Verpflichtungen aus Wohnungsportfoliokäufen

Aus dem Kaufvertrag zum Erwerb eines Immobilienportfolios in Elmshorn vom 16. Dezember 2005 besteht eine Kaufpreisverpflichtung in Höhe von EUR 20,2 Mio. Der Vertrag ist nicht wirksam, solange die Stadt Elmshorn dem Kaufvertrag aufgrund ihres Vorkaufsrechts nicht zugestimmt hat. Die erworbenen Wohnimmobilien befinden sich in einem Sanierungsgebiet.

Mit Verträgen vom 16. Dezember bzw. 22. Dezember 2005 hat die Colonia Real Estate AG Verpflichtungsverträge zum Kauf weiterer Wohnungsbauportfolios abgeschlossen (siehe Erläuterung 34). Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 31. März 2006. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt ca. EUR 24,7 Mio.

Verwaltervertrag für Wohnimmobilien der Grasmus Holding B.V

Die Grasmus Holding B.V., hat einen Vertrag über die Verwaltung ihres Immobilienportfolios mit der Firma Baubecon GmbH abgeschlossen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2015. Die jährliche Verwaltergebühr beläuft sich auf ca. EUR 0,9 Mio.

28. Unternehmenserwerbe

Mit Wirkung zum 1. Juli 2005 hat die Colonia Real Estate AG eine Beteiligung von 94 % am Gesellschaftsvermögen der Firma Grasmus Holding B.V mit Sitz in Baan/Niederlande erworben. Die Grasmus Holding B.V war zum Erwerbszeitpunkt Eigentümerin von insgesamt 3.488 Wohneinheiten und 1.137 Stellplätzen, die sich auf 15 Standorte in 9 Gemeinden in Norddeutschland, insbesondere Friesland, verteilen. Im September 2005 wurde der Standort Lüneburg mit insgesamt 738 Wohneinheiten veräußert. Der erzielte Verkaufserlös betrug TEUR 23.624.

In den Konzernabschluss ist das Zahlenwerk der Grasmus Holding B.V für das 2. Halbjahr 2005 eingeflossen. In diesem Zeitraum hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.994 und sonstige betriebliche Erträge aus der Veräußerung von Immobilien von TEUR 9.678 erzielt. Nach sämtlichen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.456 verblieb ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 8.216.

Zusätzlich hat die CRE AG eine Beteiligung von 94 % am Gesellschaftsvermögen der Gimag Gewerbe-Immobilien AG mit Sitz in Zug /Schweiz erworben. Die Gimag Gewerbe-Immobilien AG hat ihrerseits mit Wirkung zum 1. Juli 2005 eine Beteiligung von 6 % am Gesellschaftsvermögen der Firma Grasmus Holding B.V erworben. Damit ist die CRE AG insgesamt zu 99,64 % unmittelbar und mittelbar an der Grasmus Holding B.V beteiligt.

Kaufpreis für 100 % der Grasmus Holding B.V Angaben in TEUR	
– Geleistete Zahlung	23.897
– Direkt dem Erwerb zurechenbare Kosten	1.006
– Beizulegender Zeitwert der ausgegebenen Aktien	2.000
Gesamter Kaufpreis	26.903
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens	26.903
Unterschiedsbetrag	0

Die folgenden Vermögenswerte und Schulden wurden im Rahmen der Akquisition erworben:

Fair Value Angaben in TEUR	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.494
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96.782
Forderungen	9.082
Verbindlichkeiten	(10.792)
Darlehensverbindlichkeiten	(66.953)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(8.710)
Nettovermögen	26.903

Angaben in TEUR	
In Zahlungsmitteln geleisteter Kaufpreis	24.903
Im erworbenen Unternehmen vorhandene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.494
Zahlungsmittelabfluss bei der Transaktion	17.409

Die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden in einem fiktiven IFRS-Abschluss der Grasmus Holding B.V zum Stichtag der Akquisition entsprechen im Wesentlichen den bei der Colonia Real Estate AG im Rahmen der Übernahme angesetzten Werten.

Im August 2004 hat die Colonia Real Estate AG einen Vertrag über die Einbringung eines Anteils von 86 % des Stammkapitals/der Stimmrechte der CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung geschlossen. Die übernommene Gesellschaft ist Eigentümerin von drei Hotelimmobilien mit Standorten in Deutschland, die unter dem Label „Courtyard by Marriott“ von einer Hotelbetriebsgesellschaft betrieben werden. Das erworbene Unternehmen trug in den vier Monaten seiner Konzernzugehörigkeit in 2004 TEUR 722 zum Umsatz und TEUR 25,2 zum Gewinn des Konzerns im Geschäftsjahr 2004 bei. Der Gesamtumsatz der CRE Hotel Immobilien GmbH in 2004 betrug TEUR 1.400.

Das zum 1. September 2004 erworbene Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	
Kaufpreis:	
– Geleistete Zahlung	0,00
– Direkt dem Erwerb zurechenbare Kosten	0,00
– Beizulegender Zeitwert der ausgegebenen Aktien	3.600
Gesamter Kaufpreis	3.600
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens	3.666
Negativer Unterschiedsbetrag	66

Die folgenden Vermögenswerte und Schulden wurden im Rahmen der Akquisition erworben:

Fair Value Angaben in TEUR	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26.220
Sachanlagen	33
Latente Steuererstattungsansprüche	666
Darlehen	1.302
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	750
Forderungen	6
Verbindlichkeiten	(266)
Darlehensverbindlichkeiten	(22.354)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(2.206)
Nettovermögen	4.263
Minderheitsanteile (14 %)	(597)
Erworbenes Nettovermögen	3.666

Angaben in TEUR	
In Zahlungsmitteln geleisteter Kaufpreis	–
Im erworbenen Unternehmen vorhandene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112
Zahlungsmittelabfluss bei der Transaktion	0

Die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden in einem fiktiven IFRS-Abschluss der CRE Hotel Immobilien GmbH zum Stichtag der Akquisition entsprechen im Wesentlichen den bei der Colonia Real Estate AG im Rahmen der Übernahme angesetzten Werten.

Im 1. Halbjahr 2005 wurde ein weiterer Anteil am Stammkapital der CRE Hotel Immobilien GmbH zum Preis von TEUR 360 in bar erworben. Der Anteil am Stammkapital der Gesellschaft erhöhte sich dadurch auf 94 %. Der Minderheitenanteil ermäßigte sich entsprechend um den Kaufpreis.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden drei neue Gesellschaften (CRE Wohnen GmbH, Köln, CRE Research & Management GmbH, Köln, und CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln) mit jeweils TEUR 25 Stammkapital gegründet. Die Geschäftstätigkeit wurde bis zum Bilanzstichtag noch nicht aufgenommen.

29. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Großaktionär der Colonia Real Estate AG ist die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, die ca. 36 % der Aktien hält. Weitere 5,7 % werden von Herrn Peter May gehalten. Die übrigen Aktien befinden sich in Streubesitz überwiegend bei institutionellen Investoren im In- und Ausland.

Im Geschäftsjahr 2005 sind keine operativen Geschäftsaktivitäten mit nahe stehenden Unternehmen getätigt worden. Die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, hatte der Colonia Real Estate AG ein Darlehen eingeräumt, das zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes diente. Per 31. Dezember 2005 betrug der Darlehensbestand TEUR 0 (2004: TEUR 852), nachdem das Darlehen im Juni 2005 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in Eigenkapital umgewandelt wurde.

Ein im Jahr 2003 gewährtes Darlehen wurde der Gesellschaft erlassen. Das Darlehen war mit einem Besserungsschein ausgestattet. Da davon ausgegangen wird, dass die Colonia Real Estate AG künftig Gewinne erwirtschaften wird, wurde das Darlehen bereits im Geschäftsjahr 2004 als Verbindlichkeit ausgewiesen. Der Darlehensbestand per 31. Dezember 2005 betrug einschließlich Zinsen TEUR 360.

- Anhang zum Konzernabschluss
- Corporate Governance
- Honorare für Konzernabschlussprüfer
- Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Dem Management in Schlüsselpositionen des Colonia Real Estate Konzerns gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2005	2004
Gehälter und sonstige kurzfristige Leistungen 2005	704	300
Wert der Aktienoptionen 2005	129	0
Gesamt 2005	833	300

30. Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der Colonia Real Estate AG haben sich im Berichtsjahr erneut mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung vom 31. Dezember 2005 kann im Internet unter www.cre.ag abgerufen werden.

31. Honorare für Konzernabschlussprüfer

Die vollkonsolidierten Gesellschaften des Colonia Real Estate AG Konzerns haben folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, vereinbarte Honorare erfasst:

- Abschlussprüfung TEUR 169
- Steuerberatungsleistungen TEUR 25
- Sonstige Bestätigungsleistungen TEUR 111

32. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Angaben in TEUR	2005	2004
Die Vergütungen des Aufsichtsrats betragen	17	14
Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen	687	286
hiervon entfallen auf variable Bestandteile	285	0

Ferner haben die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr je 30.000 Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2005 erhalten (Vorjahr: 0) (siehe Erläuterung 19).

33. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (einschließlich der Vorstände) betrug durchschnittlich:

Angaben in TEUR	2005	2004
Vorstandsmitglieder	3	3
Festangestellte Mitarbeiter	3	1
Gesamt	6	4

34. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Konzern hat über seine 100 %ige Tochtergesellschaft CRE Wohnen GmbH, mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2005, ein Portfolio mit rd. 1.600 Wohnungen im Hamburger Umland erworben. Der Kaufpreis beträgt EUR 38,2 Mio. Ein Teil der Wohnungen in Elmshorn befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Der darauf entfallende Kaufpreisteil in Höhe von EUR 20,2 Mio. wird erst fällig, sobald die Stadt Elmshorn nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem Kauf zugestimmt hat. Für den übrigen Teil war der Tag des wirtschaftlichen Übergangs der 31. März 2006.

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 hat die CRE Wohnen GmbH ein weiteres Wohnungsportfolio mit 356 Einheiten im Großraum Bremen erworben. Der Kaufpreis beläuft sich hier auf EUR 6,7 Mio. Der Tag des wirtschaftlichen Übergangs war der 31. März 2006.

Im Februar 2006 hat die Forum European Realty Income L.P., Luxemburg, weitere Optionen aus der von ihr gezeichneten Optionsanleihe zum Bezug von Stück 100.000 Colonia Real Estate Aktien in Anspruch genommen. Das Grundkapital wurde um EUR 100.000 erhöht, den anderen Rücklagen wurden EUR 1,65 Mio. zugeführt. Die Kapitalerhöhung führte zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von EUR 1,75 Mio.

Ebenfalls im Februar 2006 hat die Colonia Real Estate AG einen Verpflichtungsvertrag zum Erwerb von 56 % der Geschäftsanteile der Resolution GmbH, Berlin, abgeschlossen. Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus einem Festbetrag in Höhe von EUR 2.000.000,00, der in ca. 17.000 Stück Colonia Real Estate Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bereitzustellen ist, sowie zwei weiteren Barzahlungen nach dem ersten und zweiten Geschäftsjahr der Resolution GmbH, die an das Erreichen von Ergebniszielen eines mit der Gesellschaft aufgestellten Businessplans geknüpft sind. Der wirtschaftliche Übergang hat zum Stichtag der Erstellung dieses Berichtes noch nicht stattgefunden. Die Sachkapitalprüfung war noch nicht abgeschlossen, die Kapitalerhöhung nicht durchgeführt. Die Resolution GmbH ist eine Real Estate Asset Management Gesellschaft, die über fünf Standorte in Deutschland mit einem Stab von Mitarbeitern verfügt.

Im März 2006 hat die Colonia Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in Höhe von Stück 239.342 Aktien durchgeführt. Die Aktien wurden an professionelle Investoren im In- und Ausland abgegeben. Der Emissionserlös erreichte ein Nettovolumen von ca. EUR 30 Mio.

Ende März 2006 wurde die neue Gesellschaft CRE Fonds Management GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 250 gegründet. Die Colonia Real Estate AG zeichnete 56 % des Stammkapitals. Die Gesellschaft wird sich im Markt der strukturierten Investmentprodukte, insbesondere geschlossene Immobilienfonds, bewegen.

Am 3. März 2006 hat die Deutsche Börse AG, Frankfurt, mitgeteilt, dass die Aktien der Colonia Real Estate AG ab dem 20. März 2006 in den SDAX aufgenommen werden.

35. Insolvenzbehafteter Geschäftsteil

Die Colonia Real Estate AG ist die Rechtsnachfolgerin der Küppersbusch AG, Gelsenkirchen, aufgrund des Fortsetzungsbeschlusses als werbende Gesellschaft der außerordentlichen Hauptversammlung am 5. November 2003.

Über die Küppersbusch AG war im Jahr 1999 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Im Jahr 2000 wurde ein Insolvenzplan beschlossen mit dem Ziel, die Gesellschaft als börsennotierte Aktiengesellschaft zu erhalten. Es wurde die Nachtragsverteilung beschlossen. Der Insolvenzverwalter wurde als Sachwalter ermächtigt, die Vermögensposten und Schulden aus der Insolvenz zu verwalten und zu verwerten. Am 7. Mai 2000 wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben. Das Vermögen, das der neuen Geschäftstätigkeit zuzuordnen ist, steht ausschließlich in der Verfügungsmacht des Vorstands der Gesellschaft. Insolvenzgläubiger und Sachwalter haben auf dieses neue Vermögen keinen Zugriff.

Das vom Sachwalter verwaltete insolvenzbehaftete Vermögen besteht im Wesentlichen aus den Produktions- und Lagerstätten in Gelsenkirchen, die an die Küppersbusch Hausgeräte AG vermietet sind. Der Sachwalter erzielt regelmäßige Mieteinnahmen, die an die Gläubiger auszuschütten sind. Der Vorstand der Colonia Real Estate AG hat keine Verfügungsgewalt über den insolvenzbehafteten Geschäftsteil, ist jedoch zur Mitwirkung bei Grundstücksveräußerungen verpflichtet, da die vorhandenen Grundstücke im Grundbuch unter dem Namen der Küppersbusch AG eingetragen sind.

Das vorhandene Vermögen beträgt per 31. Dezember 2005 TEUR 5.009, davon entfallen auf Sachanlagen in Immobilien TEUR 3.656. Dem stehen Verbindlichkeiten ebenfalls in Höhe von TEUR 5.009 gegen Kreditinstitute und sonstige Gläubiger gegenüber.

Da kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Colonia Real Estate AG und dem insolvenzbehafteten Geschäftsteil besteht, wird dieser nicht in die Konzernbilanz aufgenommen.

36. Anteilsbesitzliste

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

Angaben in EUR	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital zum 31.12.2005	Ergebnis für 2005
Colonia Real Estate AG, Köln		19.502.806,67	– 3.989.842,61
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochtergesellschaften			
1. CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln	94,00	– 2.799.940,69	– 94.736,44
2. Grasmus Holding B.V, Baarn/NL	99,64	9.175.210,00	6.155.413,00
3. CRE Research und Management GmbH, Köln	100,00	23.454,35	– 1.545,65
4. CRE Wohnen GmbH, Köln	100,00	22.753,52	– 2.246,48
5. CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln	100,00	24.420,31	– 579,69
6. Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug/Schweiz	94,00	– 20.618,04	– 20.618,04
Assoziierte Unternehmen			
1. Arcon Real Bauprojektentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	24,00	k.A.	k.A.

Köln, den 31. März 2006

Der Vorstand



Stephan Rind



Christian Grosch



Edgar Krauß



Klaus Reichert

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht der Colonia Real Estate AG, Köln, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 10. April 2006

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Pollmann)	(ppa. Faßbender)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender

15.05.2006	Veröffentlichung des 1. Quartalsberichts
06.06.2006	Hauptversammlung
15.08.2006	Veröffentlichung des 2. Quartalsberichts
15.11.2006	Veröffentlichung des 3. Quartalsberichts

Impressum

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
(Anschrift siehe links)

Gesamtkonzeption und Gestaltung
FIRST RABBIT GmbH, Köln

Druck
druckpartner Druck- und Medienhaus
GmbH, Essen



Colonia Real Estate AG

Hohenstaufenring 48 – 54

D-50674 Köln

Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0

Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-99

E-mail: info@cre.ag

Homepage: www.cre.ag