

**Zwischenbericht für das  
1. Halbjahr 2004  
1. Januar bis 30. Juni 2004**

**der**

**Colonia Real Estate AG**

Colonia Real Estate AG  
Hohenstaufenring 48-54 • D-50674 Köln

Fon +49 (0) 221 71 60 71 -0  
Fax +49 (0) 221 71 60 71 -99

info@cre.ag  
www.cre.ag

Vorstand: Stephan Rind, Christian Grosch  
Aufsichtsratsvorsitzender: Prof. Dr. Steiger

Amtsgericht Gelsenkirchen • HRB 200

## **COLONIA REAL ESTATE AG**

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2004  
1. Januar bis 30. Juni 2004

### **Allgemeine Wirtschaftliche Lage**

Sowohl der Internationale Währungsfonds als auch deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute haben in den letzten Wochen ihre Prognosen für die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft angehoben.

Die deutsche Immobilienwirtschaft verspürt jedoch bisher keine Besserung der wirtschaftlichen Situation. Hohe Leerstände bei Büroflächen, sinkende Miet- und Kaufpreise und überdurchschnittlich viele Zwangsversteigerungen und Insolvenzen verdeutlichen den weiterhin dramatischen Zustand der Immobilienbranche.

### **Unternehmenssituation/Ausblick für das 2. Halbjahr 2004**

Mit Beginn dieses Jahres hat unsere Gesellschaft in neuen Verwaltungsräumen in Köln ihre Geschäftsaktivitäten aufgenommen. Eine Flut von Kaufangeboten musste gesichtet werden. Nur wenige Objekte waren geeignet, unsere Investitionsauswahlkriterien zu erfüllen.

Bei sechs Objekten mit einem Kaufvolumen von rund 100 Mio. € sind wir in eine intensive Prüfung eingetreten oder haben bereits Kaufverhandlungen aufgenommen. Unserem Geschäftsplan entsprechend handelt es sich um Projekte aus den Bereichen Büro- und Hotelimmobilien, Einkaufszentren sowie Pflegeheime, die einen nachhaltigen positiven Cash-Flow erwirtschaften.

Für den geplanten Erwerb einer Hotelimmobiliengesellschaft wurde im Juli ein Kaufoptionsvertrag abgeschlossen. Wir hoffen, den endgültigen Kaufvertrag innerhalb des 2. Halbjahres 2004 abschließen zu können. Mit dem Abschluss weiterer Kaufverträge rechnen wir ebenfalls noch in diesem Geschäftsjahr.

### **Ergebnis des 1. Halbjahres 2004**

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zahlen betreffen ausschließlich den neu aufgenommenen Geschäftsbetrieb. Das von dem Sachwalter verwaltete insolvenzgebundene Vermögen sowie die daraus erzielten Umsätze sind hier nicht berücksichtigt, nachdem sich Vermögen und Verbindlichkeiten grundsätzlich ausgleichen und Überschüsse an die Gläubiger ausgeschüttet werden. Somit ist ein Einfluss auf die neue Geschäftstätigkeit nicht gegeben.

Nachdem keine Vergleichswerte für das 1. Halbjahr 2003 zur Verfügung standen, wurde hier zum Vergleich einmalig das Gesamtjahr 2003 gegenübergestellt.

Im Berichtszeitraum wurden noch keine Umsatzerlöse erzielt. Zunächst wurde der Geschäftsbetrieb in Gang gesetzt und die Analyse der vorliegenden

Immobilienangebote begonnen. Daneben war die Erstellung der Jahresabschlüsse 2002 und 2003 eine der wesentlichen Aufgaben.

Aus diesem Grunde stellten die Personalaufwendungen mit T€ 216 den größten Aufwandsposten dar, gefolgt von Aufwendungen für Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung und Veröffentlichungen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug minus T€ 448 gegenüber minus T€ 327 für das gesamte Jahr 2003, in dem jedoch nur Vorbereitungsaufgaben für die Aufnahme des Geschäftsbetriebes und die außerordentliche Hauptversammlung im November 2003 durchgeführt wurden.

	<b>1. Halbjahr 2004</b> <b>1.1. bis 30.6.2004</b>	Gesamtjahr 2003 1.1. bis 31.12.2003
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	8.988,24	18.000,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	201.440,87	90.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung Euro 2.099,10; Vorjahr Euro 639,10)	14.837,75	3.099,01
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	5.080,20	3.632,72
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	226.236,10	227.417,52
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121,92	38,36
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen Euro 8.654,87 ; Vorjahr Euro 3.178,05)	9.601,70	3.287,53
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-448.086,46</b>	<b>-309.398,42</b>
9. Außerordentliche Erträge		327.078,79
10. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	17,46	0,00
<b>11. Halbjahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-448.103,92</b>	<b>17.680,37</b>

### Ergebnis des insolvenzgebundenen Geschäftsteils

(Diese Angaben sind rein informativ, da sie auf den neu aufgenommenen Geschäftsbetrieb der Colonia Real Estate AG keinen Einfluss haben)

Der vom Sachwalter unabhängig geführte insolvenzgebundene Geschäftsteil der ehemaligen Küppersbusch AG i. L. hat im 1. Halbjahr 2004 aus den erzielten Umsatzerlösen aus Vermietung des vorhandenen Immobilienvermögens sowie aus sonstigen Erträgen einen Überschuss von T€ 122 erwirtschaftet, der den Insolvenzgläubigern in voller Höhe zusteht.

Insolvenzgebundener Geschäftsteil der ehemaligen Küppersbusch AG i. L.	<b>1. Halbjahr 2004</b>	Gesamtjahr 2003
	<b>1.1. bis 30.6.2004</b>	1.1. bis 31.12.2003
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	109.909,00	230.789,18
2. sonstige betriebliche Erträge	85.000,00	26,45
3. Personalaufwand	0,00	
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	0,00	0,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76.219,07	75.299,74
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.288,97	6.695,23
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen)	0,00	114,60
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>122.978,90</b>	<b>162.096,52</b>
9. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
10. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	775,51	2.119,04
11. Überschussabführung an die Insolvenzgläubiger	122.203,39	159.977,48
<b>12. Halbjahresüberschuss/Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### **Bilanz per 30. Juni 2004 (neuer Geschäftsbetrieb)**

Einschließlich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Umsatzsteuerguthaben waren zum Stichtag T€ 121 flüssige Mittel vorhanden, die zur Deckung der kurzfristig fällig werdenden Verbindlichkeiten zur Verfügung standen.

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Prüfungs- und Abschlusskosten für die Geschäftsjahre 2002 und 2003 sowie für die Hauptversammlung der beiden Geschäftsjahre.

Der Großaktionär hat auch im Jahr 2004 aus dem im Dezember 2003 abgeschlossenen Darlehensrahmenvertrag über € 2 Millionen weitere Teilbeträge in Höhe von T€ 474 ausgezahlt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich dadurch einschließlich der gestundeten Zinsen auf T€ 553 erhöht. Die Darlehen sind mit einem bedingten Rangrücktritt gegenüber anderen Gläubigern ausgestattet, so dass der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in Höhe von T€ 649 ausgeglichen wird.

## Aktiva

	30.06.2004	31.12.2003
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Geschäftsausstattung	11.570,83	5.049,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		
Forderungen und sonstige		
II. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	26.269,50	57.314,30
	26.269,50	57.314,30
III. Flüssige Mittel	83.458,80	45.835,08
	<b>109.728,30</b>	<b>103.149,38</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.932,87	6.116,87
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>649.004,43</b>	<b>200.900,51</b>
	<b>779.236,43</b>	<b>315.215,76</b>

## Passiva

	30.06.2004	31.12.2003
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	11.250.000,00	11.250.000,00
II. Kapitalrücklage	7.187.955,76	7.187.955,76
	-	-
III. Verlustvortrag	19.086.960,19	18.638.856,27
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	649.004,43	200.900,51
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>107.511,30</b>	<b>97.011,30</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.492,33	132.897,04
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	552.654,87	70.000,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 12.807,95; Vorjahr T € 13.645,88) (davon im Rahmen sozialer Sicherheit € 3.368,58; Vorjahr T € 531,32)	43.577,93	15.307,42
	<b>671.725,13</b>	<b>218.204,46</b>
	<b>779.236,43</b>	<b>315.215,76</b>

## **Kapitalmaßnahmen**

Der Hauptversammlung im August 2004 wird vorgeschlagen, der Schaffung eines bedingten Kapitals und der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibungen mit Bezugsrechten an die Aktionäre zuzustimmen.

Die Gesellschaft plant, im 2. Halbjahr 2004 Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals durchzuführen.

## **Mitarbeiter**

Am 30.6.2004 waren 3 Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Unternehmen beschäftigt.

Köln, den 23. August 2004

**COLONIA REAL ESTATE AG**

Der Vorstand