



**Colonia** REAL ESTATE AG

*Jahresfinanzbericht 2010*

Colonia Real Estate AG, Köln  
Bilanz zum 31. Dezember 2010

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR		31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	396.950,00	125.044,00	1. gezeichnetes Kapital	31.305.990,00	28.460.000,00
2. geleistete Anzahlungen	26.180,00	305.876,77	2. Eigene Anteile	-2.501,00	0,00
	<u>423.130,00</u>	<u>430.920,77</u>	Bedingtes Kapital EUR 5.395.240,00 (Vj.: EUR 6.912.800,00)	<u>31.303.489,00</u>	<u>28.460.000,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Kapitalrücklage</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.420.960,00	9.671.159,00		241.726.040,06	233.757.268,06
2. Geschäftsausstattung	368.866,00	448.256,00	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
3. geleistete Anzahlungen	9.789.826,00	10.119.415,00	1. Rücklage für eigene Anteile	0,00	11.657,16
			2. andere Gewinnrücklagen	2.501,00	0,00
				<u>2.501,00</u>	<u>11.657,16</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>IV. Bilanzverlust</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	255.662.287,92	254.142.940,48		-57.807.838,83	-37.299.977,89
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	21.541.379,13	22.043.747,31	<b>B. Rückstellungen</b>		
3. Beteiligungen	2.652.755,54	3.936.758,85		215.224.191,23	224.928.947,33
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.345.768,44	6.302.545,99	1. Steuerrückstellungen	0,00	447.896,00
	<u>286.202.191,03</u>	<u>286.425.992,63</u>	2. sonstige Rückstellungen	2.699.051,80	1.446.600,91
				<u>2.699.051,80</u>	<u>1.894.496,91</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>I. Vorräte</b>			1. Anleihen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	1,00	davon konvertibel:	74.332.261,22	60.974.313,40
2. Unfertige Leistungen	187.671,02	181.234,96	EUR 74.170.203,08 (Vj.: EUR 60.905.608,40)		
	<u>187.671,02</u>	<u>181.235,96</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.633.787,11	48.405.659,84
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	285.380,18	259.947,49
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.700,31	174.565,94	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445.012,87	339.885,08
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.629.034,51	46.467.151,26	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.448.666,34	10.115.044,75
3. sonstige Vermögensgegenstände	262.125,17	349.452,21	6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.211.029,87	1.377.687,94
	<u>49.976.859,99</u>	<u>46.991.169,41</u>	davon aus Steuern:		
<b>III. Wertpapiere</b>			EUR 665.809,54 (Vj.: EUR 567.388,83)		
eigene Anteile	0,00	11.657,16	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			EUR 40,83 (Vj.: EUR 84,00)		
	4.470.719,14	1.990.625,15	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<u>54.635.250,15</u>	<u>49.174.687,68</u>		136.356.137,59	121.472.538,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<u>1.719.417,20</u>	<u>1.812.860,48</u>
	4.948.400,64	3.957.827,14			
	<u>355.998.797,82</u>	<u>350.108.843,22</u>			

**Colonia Real Estate AG, Köln**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010**

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse	1.437.264,37	1.849.968,51
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	6.436,06	6.948,75
3. sonstige betriebliche Erträge	3.955.987,69	357.388,10
	<u>5.399.688,12</u>	<u>2.214.305,36</u>
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-254.172,83	-276.879,63
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.361.780,60	-3.257.449,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-374.252,34	-287.844,98
davon für Altersversorgung:		
EUR 14.636,63 (Vj.: EUR 14.754,74)		
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-480.241,38	-411.321,53
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.243.815,09	-12.520.196,10
	<u>-12.714.262,24</u>	<u>-16.753.691,34</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	332.007,22
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.247.919,55	4.326.058,24
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 3.760.797,35 (Vj.: EUR 3.726.920,12)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-7.171.409,00	-11.491.714,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.264.275,23	-5.008.123,33
davon an verbundene Unternehmen:		
EUR 563.919,84 (Vj.: EUR 169.468,17)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-315.999,70	-362.284,52
	<u>-9.503.764,38</u>	<u>-12.204.057,12</u>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>-16.818.338,50</u></b>	<b><u>-26.743.443,10</u></b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.357,57	154.409,21
15. sonstige Steuern	-1.218,00	-16.905,40
	<u>-9.575,57</u>	<u>137.503,81</u>
16. Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	-3.679.946,87	-199.093,06
<b>17. Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>-20.507.860,94</u></b>	<b><u>-26.805.032,35</u></b>
18. Verlustvortrag des Vorjahres	-37.299.977,89	-10.490.441,24
19. Ausschüttungen (Dividenden)	0,00	0,00
20. Entnahmen in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	-4.504,30
<b>21. Bilanzverlust</b>	<b><u>-57.807.838,83</u></b>	<b><u>-37.299.977,89</u></b>

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

### I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG (Colonia AG) zum 31. Dezember 2010 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Aktienrechts aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen sind durch die Anwendung der geänderten Vorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz in Ausübung des Wahlrechts in Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst worden.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten sind nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia AG zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betrifft die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert. Die Verwertung und Nachverteilung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2010: TEUR 3.679,9; Vorjahr: TEUR 199,1).

In der Bilanz der Colonia AG zum 31. Dezember 2010 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldpositionen enthalten:

Sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 159,3; Vorjahr: TEUR 0,0) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 4.273,0; Vorjahr: TEUR 752,4) und Sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 4.432,3; Vorjahr: TEUR 752,4).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die darauf entfallenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2009 mit einem Erinnerungswert in Höhe von EUR 1,00 angesetzt. Aufgrund der Veräußerung und des Abgangs des Grundvermögens im Geschäftsjahr 2010 werden zum 31. Dezember 2010 keine zum Verkauf be-

stimmte Grundstücke unter den Vorräten sowie darauf entfallende Bankverbindlichkeiten ausgewiesen.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren - vorbehaltlich der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz eingeführten Änderungen - im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögensgegenstände werden nach Maßgabe der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 150,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150,00 bis EUR 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jeweils 20 Prozent p.a., für dessen Zugänge er gebildet wurde, und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. In Abweichung zum Vorjahr wurden die immateriellen Vermögensgegenstände im Berichtsjahr gesondert ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ermittelt.

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

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls nach § 253 Abs. 4 HGB zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die "Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die "Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

#### **1. Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A zu diesem Anhang) dargestellt.

#### **2. Finanzanlagen**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen außerplanmäßig um TEUR 5.871,4 auf TEUR 255.662,3 (Vorjahr: TEUR 254.142,9) abgeschrieben. Ferner wurden Beteiligungen um insgesamt TEUR 1.300 auf TEUR 2.652,7; Vorjahr TEUR 3.936,8) außerplanmäßig abgeschrieben.

#### **3. Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Laufzeit von weniger als einem Jahr auf.

##### **3.1. Forderungen gegen verbundenen Unternehmen**

Im Abschluss werden Forderungen gegen verbundenen Unternehmen von TEUR 49.629,0 (Vorjahr: TEUR 46.467,1) ausgewiesen.

Die Forderungen resultieren mit TEUR 1.325,2 aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 48.303,8 aus sonstigen Vermögensgegenständen.

##### **3.2. Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 262,1 (Vorjahr: TEUR 349,5) beinhalten im Wesentlichen Steuerforderungen, Forderungen gegen Mitarbeiter sowie debitorische Kreditoren.

### **3.3. Wertpapiere**

Die Wertpapiere betreffen sonstige Wertpapiere in Form von eigenen Anteilen. Sie werden im Geschäftsjahr mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 11,7) ausgewiesen.

Die im Vorjahr ausgewiesenen eigenen Anteile wurden gemäß § 272 Abs. 1a HGB i.d.F. des BilMoG zum 1. Januar 2010 mit ihrem Nennwert (EUR 2.501,00) direkt vom gezeichneten Kapital abgesetzt; der darüberhinausgehende Betrag wurde mit der Rücklage für eigene Anteile verrechnet.

### **4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 4.948,4 (Vorjahr: TEUR 3.957,8) wird u. a. als wesentlicher Posten der Differenzbetrag zwischen dem passivierten Rückzahlungsbetrag und dem Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 HGB mit TEUR 2.680,3 (Vorjahr: TEUR 2.277,6) dargestellt. Des Weiteren beinhaltet der aktive Rechnungsabgrenzungsposten den Eigenkapitalanteil der alten Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 246,9 (Vorjahr: TEUR 493,9) sowie die im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen angefallenen Bankgebühren von TEUR 1.389,7 (Vorjahr: TEUR 584,2). Weiterhin sind Bearbeitungsgebühren für ein weiteres Darlehen aktiv abgegrenzt (TEUR 529,0; Vorjahr: TEUR 548,1). Der Rechnungsabgrenzungsposten wird rätierlich über die jeweilige Laufzeit aufgelöst.

## 5. Eigenkapital

Im Geschäftsjahr verminderte sich das Eigenkapital auf EUR 215.224.191,23 (Vorjahr: EUR 224.928.947,33).

Die Entwicklung des Eigenkapitals wird im beigefügten Eigenkapitalspiegel (Anlage B zu diesem Anhang) dargestellt und hier erläutert:

### *Gezeichnetes Kapital*

Das Grundkapital hat sich zum Bilanzstichtag auf EUR 31.305.990,00 (Vorjahr: EUR 28.460.000,00) erhöht und stellt sich wie folgt dar:

Inhaberaktien (Stückaktien)	Rechnerischer Anteil am Grundkapital EURO	Grundkapital EURO
31.305.990	1,00	31.305.990

Es wurden in Anwendung des § 272 Abs. 1a HGB i.d.F. des BilMoG die eigenen Anteile in Höhe von EUR 2.501,00 offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2010 auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 durch Ausgabe auf den Inhaber lautender neuer Stückaktien gegen Bareinlagen erhöht. Der Ausgabebetrag im Rahmen der Barkapitalerhöhung in 2010 betrug EUR 3,80 (Vorjahr: EUR 2,77) je Aktie.

### *Genehmigtes Kapital*

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juli 2012 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 9.332.800,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck Gebrauch machen, jedoch zur Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Wandlungs- und Optionsrechten der Inhaber von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der von den Hauptversammlungen vom 27. Juni 2005 (in der Fassung der Anpassungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007) und vom 4. Juli 2007 erteilten Ermächtigungen ausgegeben wurden oder werden, nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 6.698.560,00.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 7. Juli 2014 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 1.874.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 23. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch die Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 3.023.200,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010). Im Geschäftsjahr 2010 wurde diese Ermächtigung mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.845.990,00 teilweise ausgenutzt.

#### *Bedingtes Kapital*

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital III beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 316.000,00 (Vorjahr: EUR 792.000,00) eingeteilt in bis zu 316.000 (Vorjahr: 792.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 6. Juni 2006 in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.505.993,00 eingeteilt in bis zu 1.505.993 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital IV). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung der Änderungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 von der Gesellschaft begeben wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital V beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 110.000,00 (Vorjahr: EUR 866.560,00) eingeteilt in bis zu 110.000 (Vorjahr: 866.560) auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital V).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“ gewährt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 3.124.247,00 durch Ausgabe von bis zu 3.124.247 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser

Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100% -igen Tochtergesellschaften begeben werden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital VII beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 339.000,00 (Vorjahr: EUR 624.000,00) durch Ausgabe von bis zu 339.000 (Vorjahr: 624.000) neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VII).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008“ an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften der Gesellschaft sowie Arbeitnehmern der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften gewährt werden.

#### *Kapitalrücklage*

Der durch die Kapitalerhöhung über 2.845.990 Aktien zum Bezugspreis von EUR 3,80 überschüssige Betrag über den Nennwert von EUR 1,00 wurde entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt, wodurch sich eine Zuführung von EUR 7.968.772,00 ergab.

#### *Rücklage für eigene Anteile/andere Gewinnrücklagen*

Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen zum gezeichneten Kapital. Der nach Verrechnung des über den Nennwert hinausgehenden Betrages der eigenen Anteile von EUR 2.501,00 wurde gemäß § 272 Abs. 1a HGB i.d.F. des BilMoG in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

## **6. Rückstellungen**

### **6.1. Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen im Vorjahr betrafen Körper- und Gewerbesteuer für Vorjahre.

## **6.2. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 1.545,6; Vorjahr: TEUR 300,0), Personalrückstellungen (TEUR 309,3; Vorjahr: 525,6) sowie Rückstellungen für Prüfung und Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses (TEUR 323,7; Vorjahr: TEUR 267,0).

## 7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5
	TEUR	TEUR	TEUR	Jahre TEUR
<b>Zum 31. Dezember 2010:</b>				
Anleihen	74.332,3	61.067,7	13.264,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.633,8	4.008,5	10.296,6	29.328,7
Erhaltene Anzahlungen	285,4	285,4	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445,0	445,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.448,7	12.448,7	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.211,0	5.211,0	0,0	0,0
	<u>136.356,2</u>	<u>83.466,3</u>	<u>23.561,2</u>	<u>29.328,7</u>
<b>Zum 31. Dezember 2009:</b>				
Anleihen	60.974,3	68,7	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.405,7	8.008,6	10.458,2	29.938,9
Erhaltene Anzahlungen	259,9	259,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339,9	339,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.115,0	10.115,0	0,0	0,0

Sonstige Verbindlichkeiten	1.377,7	1.377,7	0,0	0,0
	121.472,5	20.169,8	71.363,8	29.938,9

## 7.1 Anleihen

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 1,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag im Dezember zahlbar.

Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt, zurückgekauft oder entwertet worden sind.

Die Wandelschuldverschreibung wurde mit ihrem Rückzahlungsbetrag in Höhe von 110,81 % bzw. TEUR 60.905,6 zuzüglich aufgelaufener Zinsen von TEUR 68,7 zum Stichtag passiviert.

Die Gesellschaft ist nach dem 21. Dezember 2009 berechtigt die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 130,0 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 25. November 2011. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 39,524. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 ein bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.505.993 für Lieferaktien geschaffen.

Am 5. Mai 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 11.440,7 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde

de ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 6,0078 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 5,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils an den Zinszahlungstagen im Mai und November zahlbar.

Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt, zurückgekauft oder entwertet worden sind.

Die Wandelschuldverschreibung wurde mit ihrem Rückzahlungsbetrag in Höhe von 115,9419 % bzw. TEUR 13.264,6 zuzüglich aufgelaufener Zinsen von TEUR 93,3 zum Stichtag passiviert.

Die Gesellschaft ist ab dem 1. Juni 2013 berechtigt die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 140,0 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 21. Juni 2010 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 4. Mai 2015. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 6,0078. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 ein bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.124.247 für Lieferaktien geschaffen.

## **7.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 43.633,7 (Vorjahr: TEUR 48.405,7) resultieren im Wesentlichen aus einem Darlehen über TEUR 32.048,8 (Vorjahr: TEUR 32.503,0), welches der Finanzierung einer Tochtergesellschaft diene, einem Darlehen über TEUR 8.348,2 (Vorjahr: TEUR 8.638,2), welches zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße 1 und 1a, Köln, diene, sowie Kontokorrentkrediten über TEUR 3.196,1 (Vorjahr: TEUR 3.226,3). Ein im Vorjahr mit TEUR 4.000,0 ausgewiesenes Darlehen der Liechtensteinische Landesbank AG, Liechtenstein, ist im Geschäftsjahr 2010 zurückgeführt worden.

Die Bankverbindlichkeit zur Finanzierung der Ferdinand–Porsche–Straße, Köln, ist grundpfandrechtlich durch eine im Grundbuch eingetragene sofort vollstreckbare Grundschuld in Höhe von TEUR 10.675,0 sowie durch Abtretung von Mietzinsforderungen gesichert.

Die übrigen Bankverbindlichkeiten sind über einen zweiten Rang im Grundbuch des Immobilienportfolios Brake/Nordenham gesichert.

### 7.3. Bewertungseinheiten

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus der variablen Verzinsung des Darlehens für den Kauf der Immobilienbestände hat die Colonia AG am 6. April 2006 einen Zinsswapvertrag mit der EURO Hypo abgeschlossen. Der Zinsswap weist eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2012 auf. Derivative Sicherungsinstrumente werden nur für Sicherungszwecke, aber nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Der Marktwert zum Bilanzstichtag, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt TEUR -321,0. Der Marktwert wird auf Basis der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag ermittelt; für die Bestimmung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsmodelle verwendet.

Nominalbetrag		Marktwerte	
31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
8.348,2	8.638,2	-321,0	-395,6

Die Effektivität des Sicherungsgeschäftes ist gegeben, da über die gesamte Laufzeit der Verträge, den Änderungen des variablen Zinssatzes aus dem Grundgeschäft kompensierende Wertänderungen aus dem Sicherungsgeschäft gegenüber stehen. Somit ist der sich zum Bilanzstichtag ergebende negative Marktwert der Zinsabsicherung aufgrund des Vorliegens einer Bewertungseinheit nicht zu passivieren.

### 7.4. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten besteht in voller Höhe in einem gewährten Disagio im Rahmen einer „Debt-buy-Back“ Finanzierung.

## **8. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse TEUR 1.437,3 (Vorjahr: TEUR 1.850,0) entfallen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 1.437,3 (Vorjahr: TEUR 1.635,2) auf Mieten und Nebenkosten der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße Nr. 1 und 1a, Köln.

## **9. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.956,0 (Vorjahr: TEUR 357,4) betreffen vor allem die Erträge aus dem Verkauf des Grundstücks aus dem Vermögen der in Liquidation befindlichen Küppersbusch AG mit TEUR 3.704,7. Des Weiteren sind periodenfremde Erträge (TEUR 42,5; Vorjahr: TEUR 225,3) in diesem Posten enthalten.

## **10. Sonstiger betrieblicher Aufwand**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 8.243,8; Vorjahr: TEUR 12.520,2) beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 3.736,0; Vorjahr: TEUR 1.863,3), Kosten der Wandelschuldverschreibung (TEUR: 714,2; Vorjahr: TEUR: 1.740,1) sowie nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe TEUR 700,4 (Vorjahr: TEUR 555,3).

## **11. Zinsergebnis**

Im Zinsergebnis in Höhe von TEUR -2.016,4 (Vorjahr: TEUR -682,1) saldieren sich Zinserträge in Höhe von TEUR 4.247,9 (Vorjahr: TEUR 4.326,1) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.264,3 (Vorjahr: TEUR 5.008,1). Die Zinserträge aus verbundenen Unternehmen betragen TEUR 3.760,8 (Vorjahr: TEUR 3.726,9).

## **12. Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Die ausgewiesenen außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 7.171,4 (Vorjahr: TEUR 11.491,7) wurden im Wesentlichen auf den Beteiligungsansatz der CRE German Office GmbH, Köln mit TEUR 360,0, auf den Beteiligungsansatz der Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln mit TEUR 5.511,4 sowie auf den Beteiligungsansatz der EPF Colonia SARL & Co KG mit TEUR 1.285,0 vorgenommen.

### **13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen/ Erträge aus Ergebnisabführung**

Aufgrund des mit der Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln, bestehenden Gewinnabführungsvertrags wurde ein Verlust für 2010 in Höhe von TEUR 316,0 übernommen. Im Vorjahr wurde ein Verlust in Höhe von TEUR 362,3 übernommen.

### **14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 8,4 betreffen im Wesentlichen Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: Erstattungen TEUR 154,4).

## IV. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene):

	Name der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital zum 31.12.2010 TEUR	Ergebnis für 2010 TEUR
1.	Grasmus Holding B.V., Maastricht / NL	99,64	2.558,4	302,5
2.	Colonia Wohnen GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen GmbH, Köln)	100,00	174.355,7	-323,3
3.	Gimag Immobilien AG, Zug /CH	94,00	3.933,5	-786,4
4.	Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln)	100,00	-39,8	-1.306,6
5.	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln)	100,00	25.934,4	192,3
6.	Colonia Wohnen Service GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln)	100,00	-18.614,7	360,6
7.	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Siebte GmbH, Köln)	100,00	98.896,5	-2.391,6
8.	CRE German Office GmbH, Köln	100,00	-179,2	-363,2
9.	Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln (EAV)* (vormals: CRE Resolution GmbH, Köln)	100,00	1.213,5	0,0
10.	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	-5.944,5	-4.554,6
11.	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	8.149,2	448,1
12.	Colonia Residential Sales GmbH, Köln (vormals: CRE Wohneigentum GmbH, Stuttgart)	100,00	2.845,5	62,5
13.	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln (vormals: CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln)	100,00	13,2	-0,8
14.	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (vormals: CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln)*	100,00	5.988,3	-1.451,3
15.	Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH, Köln (vormals: CRE Effiziente Energien GmbH, Köln)	100,00	22,4	-2,6
16.	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG* (vormals: CRE Portfolio Brake GmbH & Co. KG)	100,00	332,7	-144,3

\* die Gesellschaft nimmt die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB / § 264b HGB in Bezug auf die Offenlegung in Anspruch.

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.889,9 (Vorjahr: TEUR 598,6) resultieren insbesondere aus der langfristigen Neuanmietung von Büroflächen (TEUR 4.211,6) sowie aus weiteren Miet- und Leasingverträgen.

Gegenüber einer Beteiligungsgesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

## 3. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Festangestellte Mitarbeiter	30	29

## 4. Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr 2010:

- Stephan Rind, Köln, Bankkaufmann, Vorsitzender des Vorstandes (bis 15. März 2011)
- Volker Lemke, Hamburg, Steuerberater (nicht bestellt), Vorstand Finanzen (bis 1. April 2011),
- Friedrich Thiele, Frankfurt, Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), Vorstand Immobilien (bis 30. April 2010).

Die Vorstände üben, bzw. übten ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Unter Zugrundelegung der rechtlichen und sonstigen Vorgaben werden im Folgenden Bezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010 mit insgesamt EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) ausgewiesen. Dies beinhaltet das feste Jahresgehalt sowie sonstige Leistungen, geldwerte Vorteile und Sachbezüge für das Geschäftsjahr 2010, sowie den Fair Value der Aktienoptionsprogramme. Die sonstigen Bezüge sind vollständig erfolgsunabhängig.

Die Vergütung des Vorstandes für 2010 ergibt sich im Einzelnen aus der nachfolgenden Tabelle, wobei die Angabe der Vorjahreszahlen durch Klammerzusatz erfolgt. Die Aktien-

optionen werden zum aktuellen Wert dargestellt, der Wert in Klammern zeigt den Wert der Aktienoption zum Zeitpunkt der Gewährung.

Vergütung des Vorstands 2010 (2009) in TEUR							
							AOP gesamt
	Festes Jahresgehalt	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	Summe	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units	Wert 2009 (Fair Value zum Zeitpunkt der Gewährung)
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Stephan Rind	500,0	18,1	0,0	<b>518,1</b>	0,0	0,0	0,0
	(500,0)	(22,4)	(150,0)	<b>(672,4)</b>	(1,5)	(40,0)	(0,0)
Volker Lemke	250,0	8,8	0,0	<b>258,8</b>	0,0	0,0	0,0
	(250,0)	(29,1)	(100,0)	<b>(379,1)</b>	(1,2)	(30,0)	(0,0)
Friedrich Thiele	83,3	223,1	0,0	<b>306,4</b>	0,0	0,0	0,0
(bis 30. April 2010)	(250,0)	(21,8)	(100,0)	<b>(371,8)</b>	(1,2)	(30,0)	(0,0)
<b>Gesamt</b>	<b>833,3</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.083,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	<b>(1.000,0)</b>	<b>(73,3)</b>	<b>(350,0)</b>	<b>(1.423,3)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(100,0)</b>	<b>(0,0)</b>

Eine ausführliche Darstellung über die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat kann dem Vergütungsbericht im Corporate Governance Bericht, der im Geschäftsbericht 2010 sowie auf der Internetseite [www.colonia.ag](http://www.colonia.ag) dargestellt wird, entnommen werden.

Der Stand der in 2006, 2007 und 2008 an den Vorstand ausgegebenen und bis zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeübten Aktienoptionen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 1.1.2010 Stück	Zeitwert der Aktienoptionen* EUR	Verfall 2010 Stück	Stand 31.12.2010 Stück
Rind	120.000	661.400	60.000	60.000
Lemke	75.000	113.600	15.000	60.000
Thiele	60.000	113.600	60.000	0

\* Beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung ermittelt anhand des Optionspreismodells „Black/Scholes“.

Die für das Geschäftsjahr 2009 ausgelobten Performance-Units sind mit Ausscheiden der Vorstände Friedrich Thiele, Stephan Rind und Volker Lemke verfallen bzw. wurden im Rahmen der Sonderkündigungsvereinbarung abgegolten.

Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Herr Friedrich Thiele ist im gegenseitigen Einvernehmen zum 30. April 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Die mit ihm getroffene Vereinbarung sah für sein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Vorstand eine Abfindung in Höhe von TEUR 220 vor.

Am 14. Februar/ 15. Februar 2011 wurden die Herren Rolf Elgeti, Potsdam, Vorstand TAG Immobilien AG, und Hans-Ulrich Sutter, Berlin, Vorstand TAG Immobilien AG, zu weiteren Mitgliedern des Vorstandes durch den Aufsichtsrat bestellt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 21. Februar 2011. Herr Rolf Elgeti wurde ab dem 16. März 2011 zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt.

Zum 15. März 2011 ist Herr Stephan Rind im gegenseitigen Einvernehmen unter Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes aus dem Vorstand ausgeschieden.

Im Geschäftsjahr 2010 waren die Herren Elgeti und Sutter in folgenden Aufsichtsräten tätig:

Rolf Elgeti:

- treveria plc, Isle of Man, Vereinigtes Königreich
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender bis 1. April 2010)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- FranconoWest AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)

Hans-Ulrich Sutter:

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg

Zum 1. April 2011 ist Herr Volker Lemke in gegenseitigem Einvernehmen aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden. Herr Lemke hat von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

## 5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

- Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth, Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei wfg Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH, Frechen, Solare AG, Köln, Hoch-Begabten-Zentrum Rheinland GmbH, Brühl,
- Stefan Lutz, selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln, stellvertretender Vorsitzender (bis 31. März 2011),
- Dr. Carsten Strohdeicher, selbständiger Unternehmensberater, München, Aufsichtsratsmitglied bei Magnat Real Estate AG, Frankfurt am Main, Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (bis 31. März 2011).

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 172,0 (Vorjahr: TEUR 112,3) erhalten.

Zum 30. September 2010 hat das Ersatzmitglied für den Aufsichtsrat, Herr Stefan C. Heilmann, Berlin, sein Amt niedergelegt.

Am 17. März 2011 wurde bekannt gegeben, dass die Aufsichtsratsmitglieder Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Mandate zum 31. März 2011 (ersatzweise früher) im Aufsichtsrat niedergelegt haben und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Am 23. März 2011 hat das Amtsgericht Köln mit Wirkung zum 1. April 2011 die Herren Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg (Aufsichtsratsmitglied bei TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender), Aufsichtsratsmitglied bei Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender), TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender), Banque Havilland S.A., Luxemburg) und Torsten Cejka, Potsdam, zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates der Colonia Real Estate AG bestellt.

Am 4. April 2010 teilte die Gesellschaft mit, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Klaus Lennartz, Hürth, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

## **6. Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz**

- Die Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8.4.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 7.4.2010 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,62 % (das entspricht 1.031.524 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind der Asset Value Investors Limited in vollem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.4.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 15.4.2010 durch Aktien die Schwelle von 5,0 % der Stimmrechte überschritten hat und 5,08 % (das entspricht 1.444.858 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind der Asset Value Investors Limited in vollem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die FMR LLC, Boston, USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.4.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 27.4.2010 die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,39 % (das entspricht 964.842 Stimmrechten) beträgt. Die Stimmrechte sind FMR LLC gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden vollständig über das durch FMR LLC kontrollierte Unternehmen Fidelity Management & Research Company zugerechnet, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil 3,39 % beträgt.

Die Fidelity Management und Research Company, Boston, USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.4.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 27.4.2010 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,39 % (das entspricht 964.842 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind der Fidelity Management und Research Company vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

- Die British Empire Securities and General Trust plc, Chelmsford, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5.5.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 29.4.2010 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,39 % (das entspricht 966.040 Stimmrechten) beträgt.
- Die GENERALI Investments France, Paris, Frankreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.5.2010 korrigierend mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 4.12.2008 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hatte und 3,16 % (das entspricht 721.500 Stimmrechten) betrug. Diese Stimmrechte sind der GENERALI Investments France in vollem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die GENERALI Investments France, Paris, Frankreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.5.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 28.4.2010 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte unterschritten hat und 1,57 % (das entspricht 447.824 Stimmrechten) betrug. Diese Stimmrechte sind der GENERALI Investments France in vollem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 18.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 14.10.2010 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte unterschritten hat und 2,77 % (867.371 Stimmrechte) beträgt.
- Die Joh. Berenberg Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 14.10.2010 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,89% (das entspricht 3.096.661 Stimmrechten) betragen hat. Die Joh. Berenberg Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am

20.10.2010 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,02% (das entspricht 7.137 Stimmrechten) betragen hat.

- Die Asset Value Investors Limited mit Sitz in London, United Kingdom, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 22.10.2010 durch Aktien die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und 3,72 % (1.165.419 Stimmrechte) beträgt. Diese Stimmrechte sind Asset Value Investors Limited in vollem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die British Empire Securities and General Trust plc mit Sitz in Chelmsford, United Kingdom, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 22.10.2010 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und 2,10 % (657.163 Stimmrechte) beträgt.
- Die TAG Immobilien AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 22.10.2010 durch Aktien die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und 6,60 % (2.066.183 Stimmrechte) beträgt.
- Die TAG Immobilien AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 1.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 27.10.2010 durch Aktien die Schwelle von 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und 21,43 % (6.708.072 Stimmrechte) beträgt.
- Die TAG Immobilien AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, hat uns am 1. November 2010 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG mit Sitz in Köln, Deutschland, am 27. Oktober 2010 durch Aktien die Schwellen von 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und 21,43 % (6.708.072 Stimmrechte) beträgt.  
Vor diesem Hintergrund hat uns die TAG Immobilien AG, Hamburg, am 3. November 2010 gemäß § 27a Abs. 1 WpHG ergänzend Folgendes mitgeteilt:
  1. Die Beteiligung an der Colonia Real Estate AG dient aus heutiger Sicht primär der Umsetzung eigener strategischer Ziele.
  2. Die TAG Immobilien AG kann sich vorstellen, in Abhängigkeit von der Marktentwicklung und den weiteren wirtschaftlichen Gegebenheiten innerhalb

der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.

3. Die TAG Immobilien AG schließt die Einflussnahme im Rahmen und unter Zugrundelegung ihrer Aktionärserschaft auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane der Colonia Real Estate AG nicht aus.
4. Die TAG Immobilien AG strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Colonia Real Estate AG an.

Für den Erwerb der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG hat die TAG eine Barkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre durchgeführt (Eintragung ins Handelsregister mit 26.10.2010).

Im Übrigen sind die Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals ebenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechtes in die TAG eingebracht worden. Ein Teil des Erwerbes wurde durch Eigenmittel finanziert.

- Die MILFOLIUM MANAGEMENT INC., Road Town, Tortola, British Virgin Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 27.10.2010 durch Aktien die Schwellen von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und 0,0% (dies entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.
- Die Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz, Liechtenstein, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 27.10.2010 durch Aktien die Schwellen von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und 0,0% (dies entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.
- Das Fürstentum Liechtenstein, Vaduz, Liechtenstein, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 27.10.2010 durch Aktien die Schwellen von 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und 0,0% (dies entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.
- Die Moneta Asset Management mit Sitz in Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 23.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in

Köln, Deutschland, am 18.11.2010 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und 3,49 % (1.093.131 Stimmrechte) beträgt.

- Die TAG Immobilien AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 23.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 19.11.2010 durch Aktien die Schwelle von 25% der Stimmrechte überschritten hat und 25,20 % (7.887.978 Stimmrechte) beträgt.
- Herr Romain Burnand, Frankreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.11.2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18.11.2010 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,49% (das entspricht 1093131 Stimmrechten) betragen hat. 3,49% der Stimmrechte (das entspricht 1093131 Stimmrechten) sind Herrn Burnand gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Moneta Asset Management zuzurechnen.
- Die FMR LLC mit Sitz in Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN: DE0006338007; WKN: 633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 19.11.2010 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und 0,13 % beträgt. Dies entspricht 39.884 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind FMR LLC gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen.
- Die Fidelity Management & Research Company mit Sitz in Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG (ISIN:DE0006338007; WKN:633800) mit Sitz in Köln, Deutschland, am 19.11.2010 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und 0,0% beträgt. Dies entspricht 0 Stimmrechten.

## **7. Konzernabschluss**

Die Colonia Real Estate AG erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## 8. Corporate Governance Kodex Erklärungen

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 wird weitestgehend gefolgt. Mit Datum vom 24. März 2011 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Erklärung zum Corporate Governance Kodex 2010 gemäß § 161 AktG abgegeben. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung vom 24. März 2011 kann im Internet unter [www.colonia.ag](http://www.colonia.ag) abgerufen werden und ist dauerhaft zugänglich gemacht.

## 9. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Abschluss- und Konzernabschlussprüfer

- Abschlussprüfungsleistungen TEUR 327,1  
davon für das Vorjahr TEUR 34,0
- Andere Bestätigungsleistungen TEUR 212,5  
(Prüfungsnahe Dienstleistungen)
- Steuerberaterleistungen TEUR 0,0
- Sonstige Leistungen TEUR 14,7

## 10. Angaben zu latenten Steuern

Latente Steuern werden insbesondere für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Sachanlagen, Vorräten und sonstigen Rückstellungen ermittelt. Zusätzlich zu den Bewertungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Es bestehen bei der Gesellschaft körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.479,0 bzw. TEUR 2.479,0. Bei einem Steuersatz von 31,575 % ergäbe dies aktive latente Steuern auf Verlustvorträge, die in den nächsten 5 Jahren genutzt werden könnten, in Höhe von TEUR 595,9.

In Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hat die Gesellschaft keine aktiven latenten Steuern aktiviert.

## 11. Haftungsverhältnisse / Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat gegenüber Banken Bürgschaften für Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 7.247,3 (Vorjahr: TEUR 6.709,3) sowie Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3.043,8 (Vorjahr: TEUR 3.494,3) abgegeben.

Die Colonia Real Estate AG tritt als Garantgeber für Darlehensverbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 7.500,00 (Vorjahr: TEUR 12.500,0) auf.

Hinsichtlich der Bürgschaften, Patronatserklärungen und Garantie ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Risiko für eine Inanspruchnahme zu erkennen, da die Tochtergesellschaften aus derzeitiger Sicht jederzeit in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den zugrundeliegenden Darlehensverträgen nachzukommen. Deshalb wird das Risiko der Inanspruchnahme als gering eingestuft. Weiterhin sind die zugrundeliegenden Darlehen durch erstrangige Grundschulden auf den Grundbesitz der Tochtergesellschaften besichert.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag gegenüber zwei Tochtergesellschaften Rangrücktrittserklärungen auf bestehende Forderungen in Höhe von TEUR 4.731,3 (Vorjahr: TEUR 3.829,0) und TEUR 3.908,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) abgegeben. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingestuft, da es derzeit keinerlei Anzeichen dafür gibt, dass die verbundenen Unternehmen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können.

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH wurde mit den Erwerbern bezüglich der gegenüber einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG bestehenden Unterplatzierungsgarantie im Innenverhältnis in einem gewissen Umfang eine Freistellung vereinbart. Im Außenverhältnis besteht die Haftung der Colonia Real Estate AG fort. Der diesem Sachverhalt zugrundeliegende Vertrag wurde im Dezember 2009 seitens der Colonia Real Estate AG gekündigt. Die Kündigung wurde von einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG weder angenommen noch zurückgewiesen. Seit Mai 2010 ist ein gerichtliches Verfahren anhängig, wobei die HSH als Klägerin den Urkundenprozess begehrt. Mit Hinweisbeschluss vom 31. Januar 2011 hat das Landgericht Hamburg jedoch der Klägerin empfohlen vom Urkundenprozess Abstand zu nehmen. Risiken aus dem nunmehr anhängigen ordentlichen Prozess, die in Form einer Rückstellung zu berücksichtigen wären, lassen sich derzeit nicht beziffern. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als eher gering eingestuft, da selbst im Falle einer Verurteilung diese nur als Zugum-Zug-Verurteilung gegen Übertragung der KG-Anteile erfolgt, d.h. auf der Aktivseite der Bilanz ergeben sich dann wiederum in entsprechender Höhe Finanzbeteiligungen. Das Risiko betrifft daher maßgeblich die entsprechenden Prozesskosten.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen - Insolvenzgericht - vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft i. L. im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwal-

ters als Sachverwalter. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert und der daraus resultierende Kaufpreis zur Befriedigung der Grundpfandgläubiger verwendet. Nach der Veräußerung des Grundvermögens steht die Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, unabhängig von der Verfügungsbefugnis des Sachverwalters, im Eigentum der Colonia Real Estate AG. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus der Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach dem einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, träfen die Gesellschaft daher in vollem Umfang. Da die verbliebenen Vermögenswerte aufgrund der so genannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia Real Estate AG entzogen sind, sind insoweit die entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate AG weder abschließend zu beurteilen, noch kann die Gesellschaft etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Zwischen der Colonia Real Estate Solutions GmbH und der GSW Immobilien AG besteht ein Vertriebsvertrag über den Vertrieb von Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten der GSW Immobilien AG vom 21. September 2010. Zusammen mit dem Vertriebsvertrag wurde ein Garantievertrag geschlossen, der bei Unterschreiten der vereinbarten Vertriebsziele eine Ausgleichszahlung durch die Colonia Real Estate AG vorsieht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Vertriebsziele nur teilweise erreicht und die in 2010 noch nicht vertriebenen Kontingente in Übereinstimmung mit der GSW Immobilien AG auf das Vertriebsjahr 2011 vortragen. Sofern die für das Verkaufsjahr 2011 vereinbarten Vertriebsziele nicht erreicht werden, könnte dies zu einer zukünftigen Ausgleichsverpflichtung durch die Colonia Real Estate AG führen. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als eher gering eingestuft, da man, in Anbetracht der positiven Verkaufsentwicklung im ersten Quartal 2011, eine gute Chance sieht, die Vertriebsziele im Vertriebsjahr 2011 realisieren zu können.

Die Resolution Beteiligungs GmbH hat mit Klage vom 6. September 2010 einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von EUR 1.000.000,00 nebst 8% Zinsen gegen die Colonia Real Estate AG vor dem Landgericht Köln anhängig gemacht. Die Klage betrifft einen angeblichen Zahlungsanspruch der Resolution Beteiligungs GmbH aus dem Einbringungsvertrag vom 13. August 2007 unter Berücksichtigung der Änderungsvereinbarung vom 12. Februar 2009 in Abhängigkeit von einem erreichten EBIT. Die Parteien streiten sich im Hinblick auf die Ermittlung der Berechnungsgrundlage und der daraus resultierenden weiteren Zahlungsansprüche der Klägerin. Nach dem letzten Hinweisbeschluss des erkennenden Gerichtes geht es maßgeblich um die Fragestellung, inwieweit die Abschreibung auf Finanzanlagen den operativen Geschäftsbetrieb der Colonia Real Estate Solutions GmbH betrifft. Nachdem es sich vorliegend um einen Rechtsstreit zur Auslegung handelt und eine uneinheitliche Handhabung des Begriffes EBIT's besteht, ist grundsätzlich ein Risiko vorhanden. Angesichts des derzeitigen Hinweisbeschlusses und der Möglichkeit, aufgrund der damaligen Verträge die Abschreibung der Finanzbeteiligungen dem operativen Geschäft zuzuordnen, sehen wir das Risiko einer negativen Entscheidung bei ca. 30 %, mithin die Chance zu Obsiegen bei ca. 70 %.

Die Colonia Real Estate AG hat mit der Terradomo Projektmanagement GmbH, Wiesbaden in 2006 eine mündliche Provisionsvereinbarung zur Vermittlung einer Wohnanlage in Geilenkirchen geschlossen. Im vor dem Landgericht Köln rechtsanhängigen Verfahren streiten sich die Parteien hinsichtlich der Zahlungsverpflichtungen, die aus der Provisionsvereinbarung resultieren. Das Risiko der Inanspruchnahme aus der Zahlungsklage wird als gering eingestuft, da sich die Forderungen nicht auf eine schriftliche Vereinbarung stützen.

Mit Klage vom 1. Dezember 2010 ist die Colonia Real Estate Solutions GmbH, als Rechtsnachfolgerin der Firma Cover Projektentwicklungs GmbH, neben anderen Beklagten auf Schadensersatz aus unerlaubten Handlungen in Höhe von TEUR 1.048,7 verklagt worden. Die Klägerin macht Schäden an einem Wohn- und Geschäftshaus geltend, die ihr durch den Abriss eines Büro- und Geschäftshauses entstanden sind. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH war hier als Projektentwickler beteiligt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als eher gering eingestuft, da zusammen mit der Colonia Real Estate Solutions GmbH weitere 8 Beklagte vorhanden sind, die auch maßgeblich die Ursache für den Schaden am Nachbarhaus gesetzt haben dürften. Zwar besteht denkbarerweise ein Gesamtschuldnerverhältnis, jedoch auch mit entsprechenden Ausgleichsansprüchen, wobei die unmittelbar Verantwortlichen die bauausführenden Firmen sind, bzw. die entsprechend begleitenden Architekten und Ingenieure. Nachdem solche Risiken auch regelmäßig versichert sind, gehen wir davon aus, dass das Risiko einer endgültigen Inanspruchnahme der Colonia Real Estate Solutions GmbH nach den derzeitigen Erkenntnissen als gering einzustufen ist.

## **12. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden vom geschäftsführenden Gesellschafter einer Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG Anteile dieser Tochtergesellschaft zu einem Kaufpreis von EUR 120.000,00 erworben. Die Anteile hatten einen Buchwert von EUR 12.000,00. Ferner wurden weitere Anteile an dieser Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG Anteile zum Buchwert von jeweils EUR 12.000,00 von den übrigen zwei Gesellschaftern erworben. Einer dieser ehemaligen Gesellschafter ist nunmehr Geschäftsführer der Agilitas Real Estate GmbH, die mit einer Tochtergesellschaft eine Vereinbarung über den Vertrieb von Eigentumswohnungen geschlossen hat. Im Geschäftsjahr 2010 wurden der Agilitas Real Estate GmbH erbrachte Leistungen mit TEUR 95,0 (brutto) vergütet.

Die Colonia Real Estate AG hat von der Resolution Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, mit Kaufvertrag vom 29. März 2010 die restlichen ca. 24 % der Gesellschaftsanteile an der CRE Resolution GmbH, Köln, in Höhe von EUR 12.450,00 für einen Kaufpreis von EUR 2.460.000,00 erworben.

Dem Management in Schlüsselpositionen des Colonia Real Estate Konzerns gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Zur Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates verweisen wir auf die zuvor gemachten ausführlichen Angaben.

Herr Stephan Heilmann war bis zum 30. September 2010 Ersatzmitglied des Aufsichtsrats. Zugleich ist er Gesellschafter der IEG (Deutschland) GmbH, Berlin. Die IEG hat die Colonia AG im Berichtsjahr im Rahmen verschiedener Projekte begleitet und beraten. Hierfür wurden die im Rahmen des Beratungsverhältnisses erbrachten Beratungsleistungen mit TEUR 186,2 (brutto) honoriert.

### 13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 zu billigen und den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 20.507.860,94 auf neue Rechnung vorzutragen und dem Verlustvortrag des Vorjahres in Höhe von EUR 37.299.977,89 zuzuführen.

#### Colonia Real Estate AG

Köln, 15. April 2011

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti  
Vorsitzender des Vorstands



Hans-Ulrich Sutter  
Vorstand Finanzen

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter der Colonia Real Estate AG (Bilanzzeit) gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 6 HGB**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Köln, 20. April 2011

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Colonia Real Estate AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 15. April 2011

**bdp**  
*Revision und Treuhand GmbH*  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kurtkowiak  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schacht  
Wirtschaftsprüfer



## Anlage B zum Anhang

## Entwicklung des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Rücklage für eigene Anteile EUR	Gewinnrücklagen andere	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR	Gesamt EUR
<b>Stand am 1. Januar 2009</b>	<b>22.825.600,00</b>	<b>222.787.468,06</b>	<b>7.152,86</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.490.441,24</b>	<b>235.129.779,68</b>
Barkapitalerhöhung	1.300.000,00	2.301.000,00	0,00	0,00	0,00	3.601.000,00
Ausübung von Aktienoptionen	4.334.400,00	8.668.800,00	0,00	0,00	0,00	13.003.200,00
Einstellung in Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	4.504,30	0,00	-4.504,30	0,00
Ausschüttungen (Dividende)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	-26.805.032,35	-26.805.032,35
<b>Stand am 31. Dezember 2009</b>	<b>28.460.000,00</b>	<b>233.757.268,06</b>	<b>11.657,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-37.299.977,89</b>	<b>224.928.947,33</b>
<b>Stand am 1. Januar 2010</b>	<b>28.460.000,00</b>	<b>233.757.268,06</b>	<b>11.657,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-37.299.977,89</b>	<b>224.928.947,33</b>
Barkapitalerhöhung	2.845.990,00	7.968.772,00	0,00	0,00	0,00	10.814.762,00
Eigene Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umgliederung eigene Anteile gemäß BilMoG	-2.501,00	0,00	-11.657,16	2.501,00	0,00	-11.657,16
Ausschüttungen (Dividende)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.507.860,94	-20.507.860,94
<b>Stand am 31. Dezember 2010</b>	<b>31.303.489,00</b>	<b>241.726.040,06</b>	<b>0,00</b>	<b>2.501,00</b>	<b>-57.807.838,83</b>	<b>215.224.191,23</b>