

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Geschäftsbericht 2013

Kennzahlen der CR Capital Real Estate AG

KONZERNKENNZAHLEN (IFRS) IN TEUR

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.12.2013
Umsatzerlöse	13.506
Rohergebnis	1.130
Jahresüberschuss	49
Konzernbilanz	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	11.550
Kurzfristige Vermögenswerte	18.543
Eigenkapital	10.665
Verbindlichkeiten	19.428
Bilanzsumme	30.093
Eigenkapitalquote	35,44 %

KENNZAHLEN ZUR AKTIE

31.12.2013

Anzahl umlaufender Aktien	15.000.000 Stück
Streubesitz	100 %
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market
Ergebnis je Aktie	0,00 EUR

Inhalt

2	Brief des Vorstands
4	Immobilienportfolio
17	Bericht des Aufsichtsrats
20	Zusammengefasster Lagebericht der AG und des Konzerns
36	Konzern-Jahresabschluss
37	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
38	Konzern-Bilanz
40	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
41	Konzern-Kapitalflussrechnung
42	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
44	Konzernanhang
74	Auszug AG-Jahresabschluss
75	Gewinn- und Verlustrechnung
76	Bilanz
78	Impressum



Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich auf den personellen Wechsel an der Führungsspitze der CR Capital Real Estate AG eingehen. Ich habe im Juni die Position des Alleinvorstandes von Axel Eggers übernommen, der sich neuen Herausforderungen stellen möchte. Bei meiner Amtsübernahme habe ich ein Unternehmen vorgefunden, das im Berliner Immobilienmarkt bestens aufgestellt ist, über gute Perspektiven verfügt und auf ein breites Netzwerk von Immobilienfachleuten und Finanzexperten zurückgreifen kann.

Derzeit werden die aktuellen Projekte fortgeführt und die Entwicklung von Neubaueigentumswohnungen in ausgesuchten Lagen mit Nachdruck weiterverfolgt und optimiert.

Wie im letzten Geschäftsbericht prognostiziert, wurden die Ende letzten Jahres fertiggestellten Eigentumswohnungen in Berlin-Pankow, Thulestraße 24/Trelleborger Str. 8 an die Erwerber übergeben.

Aktuell befinden sich die Einheiten in Berlin-Pankow, in der Thulestraße 47 in der Übergabe.

Das Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119 mit 17 Wohneinheiten macht erfreuliche Fortschritte und liegt komfortabel im Zeitplan.



Der Umsatz aus dem Baurärgeschäft und den Einnahmen aus Vermietung konnte um rund 57 Prozent gesteigert werden und stieg von 8,62 Mio. € im Jahr 2012 auf rund 13,51 Mio. € im Jahr 2013.

Im Wesentlichen wurde dies durch den Verkauf der 54 Eigentumswohnungen in Berlin-Pankow, Thulestraße 24-26/Trelleborger Str. 8, sowie den Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien erreicht.

Das Konzernjahresergebnis verbesserte sich von – 2,57 Mio. € in 2012 um rund 2,62 Mio. € auf 49 TEUR in 2013.

Das weitere Vortreiben und die Realisierung des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens des Projektes in der Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg sowie die Entwicklung weiterer Wohnbauprojekte in Berlin ist Schwerpunkt für das 2. Halbjahr 2014. Basierend darauf sind wir zuversichtlich, das profitable Wachstum auch im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen.

Ich möchte mich bei allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen, bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit, sowie bei unseren Mitarbeitern für das große Engagement bedanken.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin, 23. Juni 2014

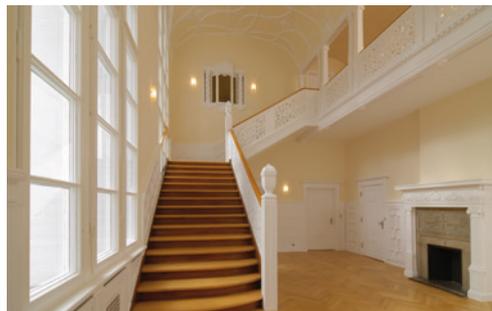


Stefan Demske
(Vorstand)

Immobilienportfolio

Hubertusallee 73

Baujahr	1912
Art der Nutzung	Gewerbe / Wohnen
Vermietbare Fläche	1.022 m ²
- davon Wohnfläche	925 m ²
- davon Gewerbefläche	97 m ²
Nettokaltmiete p. a.	172.000 €

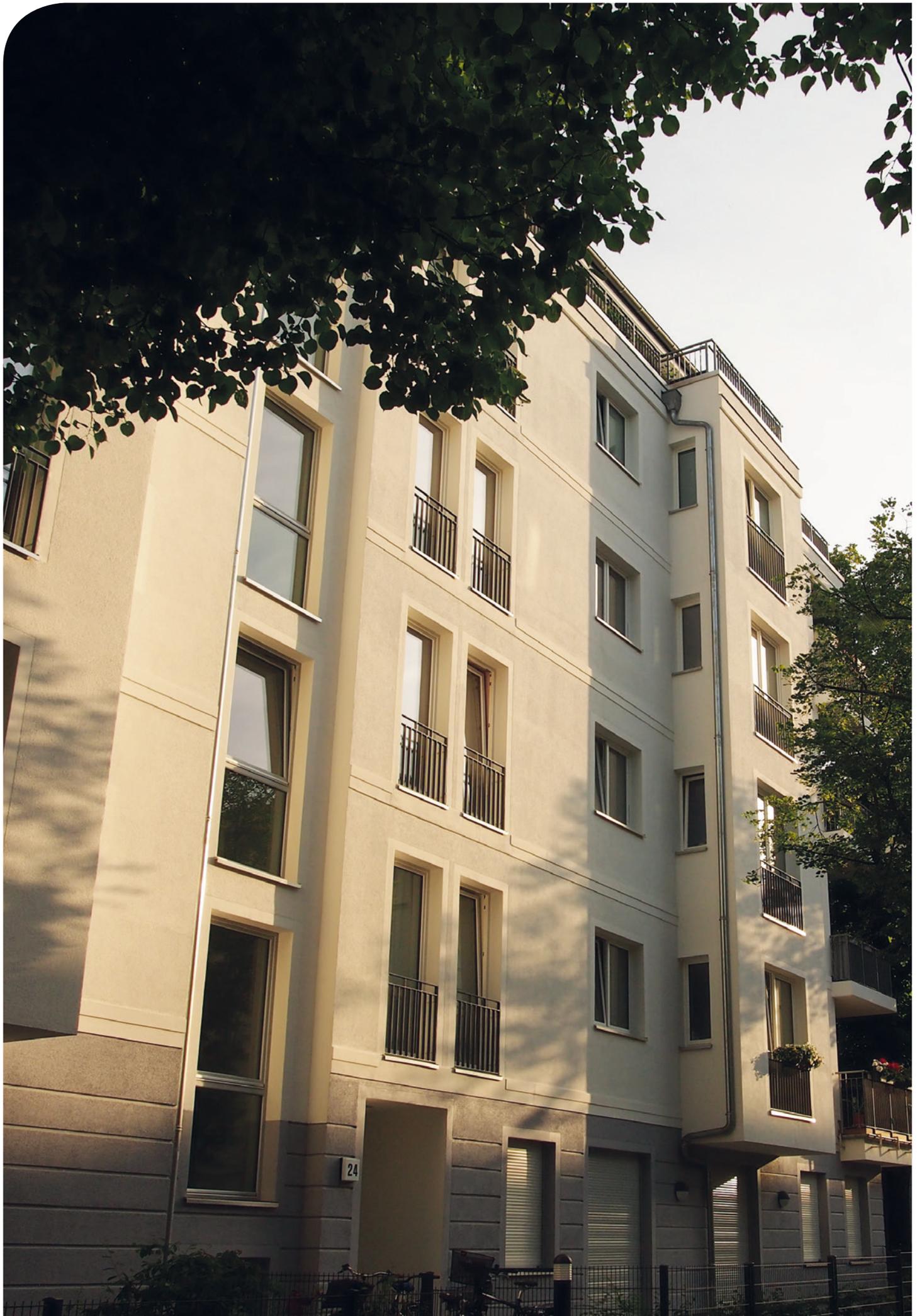






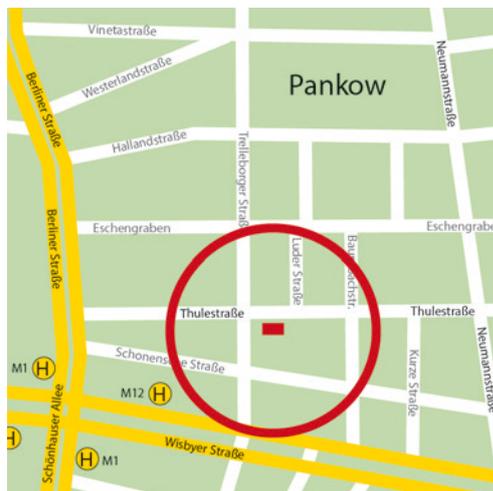
Lilienthalstraße	3a - d	5b	5c
Baujahr	1995	1995	1995
Art der Nutzung	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe
Vermietbare Fläche	3.921 m ²	740 m ²	740 m ²
Stellplätze	38	12	14
Nettokaltmiete p. a.	319.000 €	104.000 €	122.000 €





Thulestraße 24 - 26 / Trelleborger Straße 8

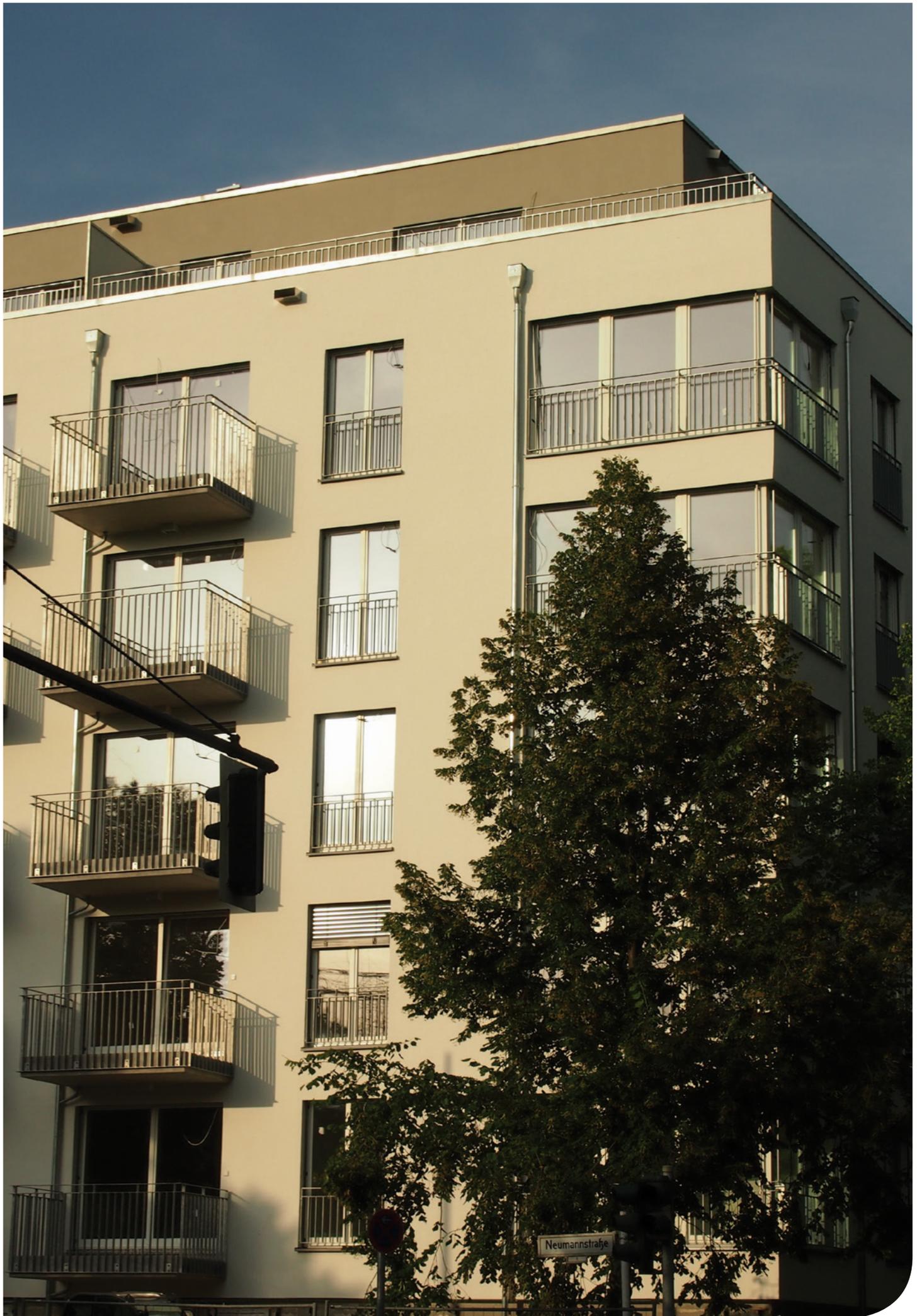
Grundstückskauf	Juni 2012
Vorhaben	Bau eines Mehrfamilienhauses mit 54 Einheiten + 33 Tiefgaragenstellplätzen
Verkaufte Fläche	4.915 m ²
Baubeginn	April 2012
Fertigstellung	Ende 2014



Thulestraße 47

Grundstückskauf	Oktober 2011
Vorhaben	Bau eines Mehrfamilienhauses mit 34 WE + 4 Stellplätzen
Verkaufte Fläche	2.844 m ²
Baubeginn	April 2013
Fertigstellung	Sommer 2014

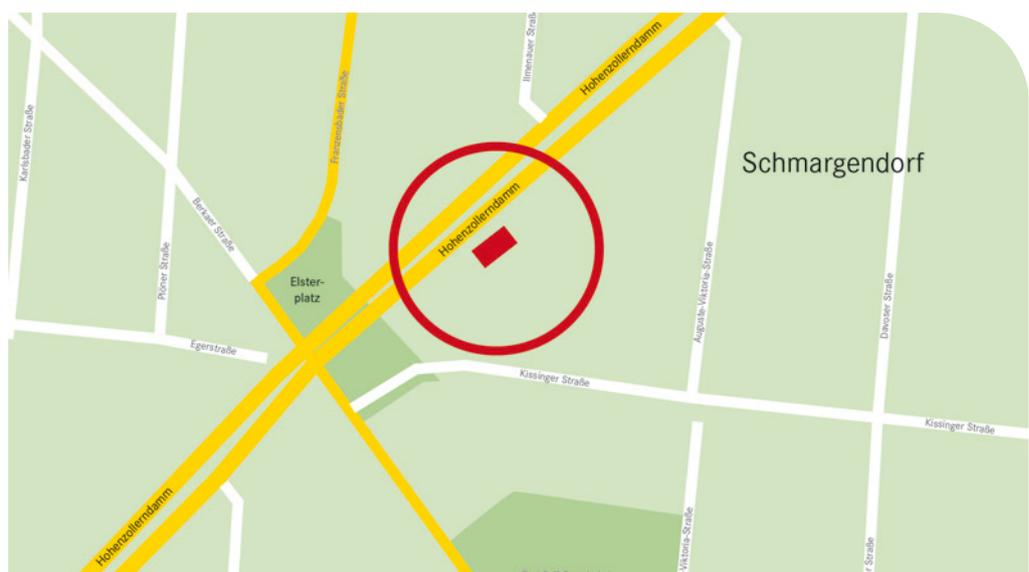






Hohenzollerndamm 119

Grundstückskauf	September 2012
Vorhaben	Bau eines Mehrfamilienhauses mit 17 WE + 17 Tiefgaragenstellplätzen
Geplante Verkaufsfläche	1.509 m ²
Geplanter Baubeginn	Oktober 2013
Geplante Fertigstellung	Ende 2014



Bessemerstraße 84

Grundstückskauf

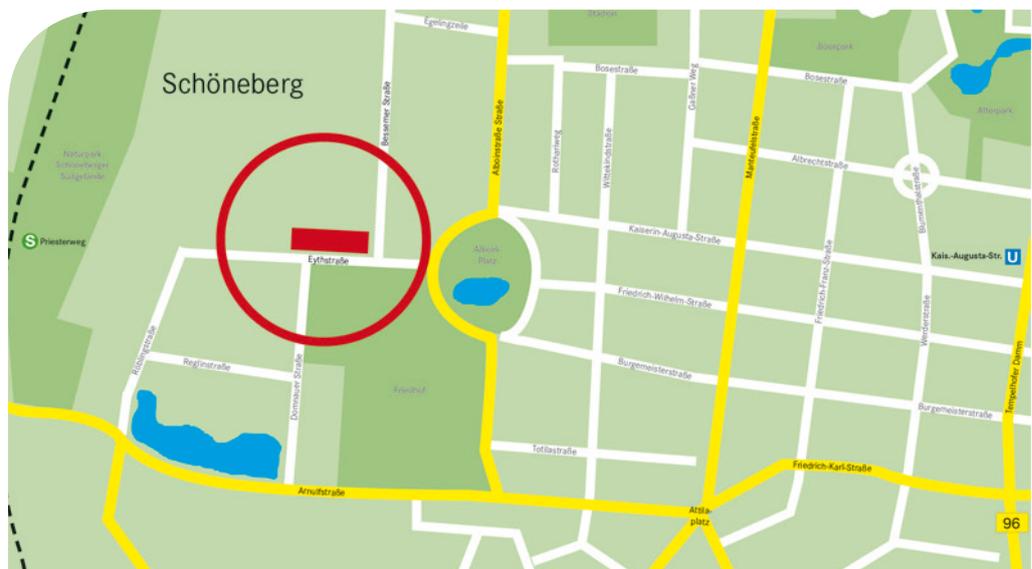
Dezember 2011

Vorhaben (3 - 4 Bauabschnitte)

Bau Mehrfamilienhäuser mit 200 WE +
170 Tiefgaragenstellplätzen

Verkaufsfläche

ca. 20.000 m²





Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung der CR Capital Real Estate AG obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2013 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 haben wir den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und zeitnah über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft informiert.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand zusätzlich schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung und Prüfung der ihm vom Vorstand übergebenen ausführlichen Unterlagen seine Zustimmung erteilt, soweit dies rechtlich erforderlich war. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert.

Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund von Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen.

Im Berichtsjahr 2013 wurden fünf Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Bei der ersten Sitzung des Jahres konnte Aufsichtsrat Herr Rainer Pietschmann aus terminlichen Gründen nicht teilnehmen; bei den restlichen Sitzungen waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats anwesend. Die Sitzungen waren geprägt von einem intensiven und offenen Austausch zur aktuellen Geschäftslage des Unternehmens, zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, zu grundsätzlichen Fragen der Unternehmenspolitik und -strategie sowie zu bestehenden Entwicklungschancen in den geplanten Bauträgerprojekten und deren Finanzierung.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 15.05.2013 waren insbesondere die aktuelle Entwicklung der einzelnen Bauvorhaben der Gesellschaft, die Überprüfung und Fortschreibung der jeweiligen Projektkalkulationen, die Beratung der unterschiedlichen Handlungsalternativen bezüglich des Projektes Bessemerstraße, die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft und die laufenden Jahresabschlussarbeiten.

In der Aufsichtsratssitzung am 11.07.2013 wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer Deloitte & Touche GmbH der Jahresabschluss 2012 durch den Wirtschaftsprüfer erläutert und nach umfassender Vorprüfung durch den Aufsichtsrat und Diskussion der Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht gebilligt. Weitere Tagesordnungspunkte waren die Vorbereitung der Einladung für die Hauptversammlung, die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Projektstände der laufenden und geplanten Bauvorhaben.

In der Sitzung am 27.08.2013 wurden Kapitalerhöhungsmöglichkeiten und insbesondere der Verkauf des weiterentwickelten Projektes Bessemerstraße erörtert.

In der Aufsichtsratssitzung am 17.12.2013 wurde neben der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation sowie den Projektständen der Bauvorhaben über die gerichtliche Bestellung eines neuen Abschlussprüfers diskutiert, da die gem. Hauptversammlungsbeschluss vom 27.08.2013 vorgesehene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH den gewünschten Zeit- und Kostenrahmen für die Jahresabschlussprüfung 2013 nicht einhalten konnte.

In der Aufsichtsratssitzung vom 19.12.2013 hat der Aufsichtsrat dem Antrag des Vorstands auf gerichtliche Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Audit Tax & Consulting GmbH, Berlin, zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses für das am 31.12.2013 endende Geschäftsjahr zugestimmt und den Antrag befürwortet.

Der Vorstand berichtete auch außerhalb der Sitzungen laufend insbesondere über die operative Entwicklung im Konzern, die Weiterentwicklung der Strategie, die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage und damit verbundene Chancen und Risiken für die Gesellschaften des CR-Konzerns.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßige Risikoberichte erstattet. Der Aufsichtsrat hat sich über das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem informieren lassen und sich von dessen Effektivität überzeugt.

Der Aufsichtsrat erteilte nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats besteht das Gremium aus einer ausreichenden Anzahl unabhängiger Mitglieder. Auf die Bildung von Ausschüssen konnte verzichtet werden. Herr Rainer Pietschmann hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung am 27.08.2013 niedergelegt, an seiner Stelle wurde Herr Peter Peitz von der Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder besitzen keine Aktien der CR Capital Real Estate AG.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Audit Tax & Consulting GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2013 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte über die gerichtliche Bestellung des Amtsgerichts Charlottenburg vom 09.01.2014. Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2013, den Konzernabschluss zum 31.12.2013 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hatte nach eigener Prüfung in seiner Bilanzsitzung am 04.07.2014 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss waren damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft und der Unternehmensleitung für ihren persönlichen Beitrag zum Geschäftsjahr 2013.

Berlin, den 4. Juli 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SK' or similar initials, written in a cursive style.

Stefan Krach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Zusammengefasster Lagebericht der CR Capital Real Estate AG, Berlin, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Deutschland

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes Destatis ist die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2013 weiter moderat gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg auf Jahressicht um 0,4 %. Allerdings liegt dieser Anstieg unter der Wachstumsrate der beiden vorangegangenen Jahre. In 2012 betrug das Wirtschaftswachstum 0,7 % und in 2011 sogar 3,3 %. Wichtigster Wachstumsmotor in 2013 war der Konsum.

Dabei war der Anstieg des BIP (preis-, saison- und kalenderbereinigt) im Schlussquartal 2013 mit 0,4 % stärker als im dritten Quartal 2013 mit 0,3 %. Destatis begründete dies vor allem mit positiven Impulsen vom Außenhandel. Der Außenbeitrag (Differenz aus Exporten und Importen) war mit einem Zuwachs von +1,1 Prozentpunkten der größte Wachstumsmotor.

Laut Destatis stieg die Zahl der Erwerbstätigen in 2013 (Jahresdurchschnitt) weiter auf 41,8 Millionen Personen von 41,6 Millionen ein Jahr zuvor. Der Beschäftigungsanstieg schwächte sich allerdings mit 0,6 % deutlich ab. Nach vorläufigen Berechnungen hatten im vierten Quartal 2013 insgesamt 42,2 Millionen Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Deutschland. Dies waren 243.000 Personen mehr als im Vorjahresquartal.

1.2 Ballungsraum Berlin

Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2013 lag in den Ländern Berlin und Brandenburg erneut über dem Durchschnitt aller Bundesländer. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte, verzeichnete diese Region im Berichtszeitraum eine Wachstumsrate von einem Prozent. Spitzenreiter unter den Bundesländern war Berlin mit einem BIP-Anstieg von 1,2 %. Brandenburg wuchs um moderate 0,7 %.

Berlin und Brandenburg profitierten dabei weiterhin von der positiven Entwicklung in den Dienstleistungsbereichen. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin im Vorjahresvergleich um 1,9 %. Auch damit hat Berlin alle anderen Bundesländer übertroffen. Das Land Brandenburg musste hingegen einen Rückgang um 0,3 % vermelden.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung weist in ihrem „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2013, Rückblick 2013 und Prognose 2014“ darauf hin, dass Berlins Wirtschaft trotz eines schwierigen Konjunkturfeldes in 2013 ein robustes Wachstum zeigte und ist auch für das laufende Jahr 2014 optimistisch. Ergebnissen des Konjunkturberichtes zufolge gab es in 2013 in Berlin über 40.000 Gewerbeneuerrichtungen, im Vergleich der Bundesländer ist dies pro Einwohner die stärkste Gründungsdynamik.

1.3 Deutscher Immobilienmarkt

Nach Schätzungen des Immobilienverbandes IVD, basierend auf dem vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommen, wurden in 2013 in Deutschland 183,3 Milliarden Euro in gewerbliche und private Immobilien investiert. Dies ist ein Anstieg um rund 15 Milliarden Euro bzw. 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Der deutsche Immobilienmarkt gelte nach Ansicht des IVD aufgrund der robusten Wirtschaft für Investoren weiterhin als sicherer Hafen und boome deshalb.

Auch die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG sieht den deutschen Gewerbe-Immobilienmarkt in ihrer Analyse „Immobilienmarkt Deutschland 2013/2014“ in guter Verfassung. Die deutschen Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München entwickeln sich demnach im europäischen Kontext überdurchschnittlich gut, und das Interesse von in- und ausländischen Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien hält unverändert an. Auch der Trend steigender Spitzenmieten an den Top-Standorten setzt sich fort. Allerdings dürfte sich die Aufwärtsdynamik aufgrund der abgekühlten Konjunktur und dem hohen Mietniveau etwas verlangsamen.

Die Mieten für Wohnungen in Deutschland haben sich nach Ergebnissen des IVD-Wohn-Preisspiegels 2013/2014 deutschlandweit in allen Wohnwert- und Baualtersklassen sowie in allen Städtegrößen moderat erhöht. Die Preiserhöhungen seien aber weniger stark gestiegen als angenommen. Für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert, die nach 1949 errichtet wurde, betrug die Miete pro Quadratmeter 5,75 EUR im Monat. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung um 3,1 %. Der IVD betont aber, dass die Bandbreite bei den Mieten, je nach Lage und Region, sehr hoch ist. In den zehn größten Städten Deutschlands stieg die Durchschnittsmiete für Wohnungen, die nach 1949 entstanden sind, mit mittlerem Wohnwert um 5,37 % auf 8,27 EUR pro Quadratmeter.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert liegen laut IVD mit knapp 1.044 EUR pro Quadratmeter 4,4 % über dem Vorjahresniveau. Das durchschnittliche Preisniveau ist den IVD-Ergebnissen zufolge noch immer 15 % niedriger als vor 20 Jahren.

1.4 Berliner Immobilienmarkt

Nach Angaben des IVD war in Berlin und Sachsen in 2013 der stärkste Anstieg der Transaktionsvolumina bei gewerblichen und privaten Immobilien in ganz Deutschland zu verzeichnen. In Berlin erhöhten sich die Investitionen um 23,8 % auf 14,7 Milliarden Euro und in Sachsen um 24,7 % auf 5,8 Milliarden Euro. Der IVD wies darauf hin, dass der deutliche Anstieg in Berlin zeige, dass viele Käufer ihre Transaktionen noch vor Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum Jahr 2014 abschließen wollten. Ab dem 1. Januar 2014 gilt in dieser Region ein Steuersatz von 6 %.

Auch im Land Brandenburg sind die Transaktionsvolumina im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. Hier belief sich das Plus in 2013 auf 14,3 % bei 3,4 Milliarden Euro.

Die Verknappung des Wohnraums in Berlin spiegelt sich seit Jahren in steigenden Mieten und Preisen wider. Wie es im 10. WohnmarktReport Berlin der GSW Immobilien AG und CBRE heißt, wuchs die Berliner Bevölkerung von Juni 2012 bis Juni 2013 um fast 50.000 Einwohner und über 20.000 neue Haushalte sind entstanden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen würde mit 5.400 im Jahr jedoch weit unter der Nachfrage liegen. Allerdings sei nach den starken Anstiegen der vorangegangenen Jahre eine Abschwächung bei den Wachstumsraten der Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser in 2013 zu spüren.

Den Ergebnissen des WohnmarktReports zufolge stiegen die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin 2013 im Durchschnitt um 7 % auf 8,02 EUR pro Quadratmeter. Die Mieten im oberen Preissegment stiegen um 5 % auf 14,67 EUR und im unteren Segment um rund 4 % auf 5,07 EUR pro Quadratmeter im Monat.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in 2013 um 9,6 % auf 2.474 EUR pro Quadratmeter und für Mehrfamilienhäuser um 9,1 % auf 1.472 EUR pro Quadratmeter. Dabei bleibt Berlin-Mitte die mit Abstand teuerste Region der Stadt mit durchschnittlich 3.462 EUR pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen.

2 GESCHÄFTSMODELL DER CR AG

2.1 Tätigkeitsschwerpunkt heute im Bauträgergeschäft

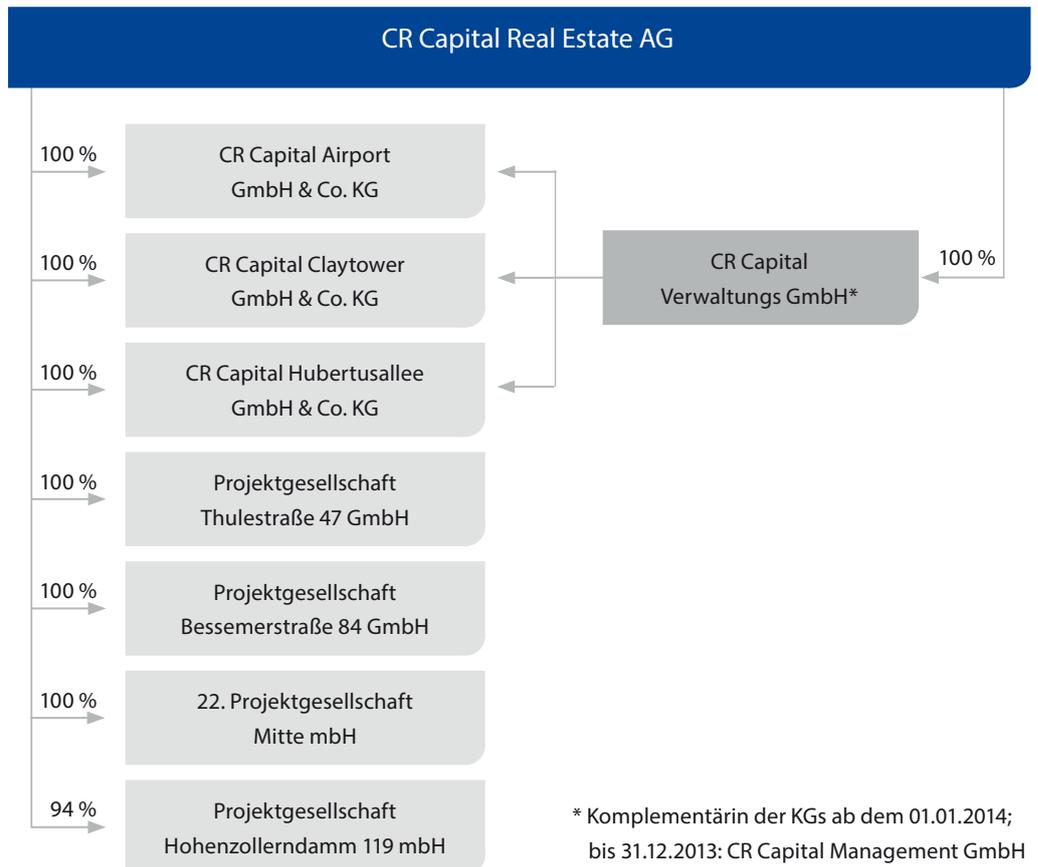
Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen liegt im Bauträgerbereich mit dem Fokus auf den Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer im Großraum Berlin. Dabei wird das günstige Marktumfeld genutzt, um durch den Verkauf von Wohnungen mit gehobener Ausstattung an guten Standorten zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis wieder nachhaltige Erträge und Gewinne zu erwirtschaften.

Die Bestandshaltung, der Bestandsaufbau und die langfristige Vermietung ergänzen das Geschäftsmodell der CR Capital Real Estate AG. Soweit es die Ertragslage und Marktsituation wieder zulassen, plant die Gesellschaft, auch wieder in Bestandsimmobilien zu investieren, d.h. Wohnimmobilien im Alt- und Neubau sowie Gewerbeimmobilien zu erwerben. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft in erster Linie auf Investments in Core- bzw. Core-Plus-Immobilien, die sich unter anderem durch attraktive Lagen, eine gute Renditeerwartung und geringe Risiken auszeichnen.

Die Gesellschaft ist weiterhin auf den attraktiven und dynamischen Immobilienmarkt Berlin spezialisiert. Der CR Capital-Konzern ist seit Jahren in Berlin ansässig und verfügt über detaillierte Kenntnisse des Berliner Immobilienmarktes sowie über ein breites Netzwerk zu Immobilien- und Finanzexperten. Daher besitzt das Unternehmen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber externen Investoren.

3 STRUKTUR DES CR CAPITAL-KONZERNS

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Nachstehende Abbildung gibt die Struktur des Konzerns zum Ende Dezember 2013 wieder:



3.1 Beteiligungen

Die CR Capital Real Estate AG hält 100 % (Vorjahr: 94 %) der Anteile der Objektgesellschaft CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG (vormals: CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG). Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 2. November 2010 (94 %) bzw. 23. Juli 2012 (6 %) erworben und ist seit dem 10. September 2012 im Besitz des Objekts Hubertusallee 73 in Berlin-Grunewald.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Claytower GmbH & Co. KG wurde im Juli 2010 gegründet und besaß bis zum 30. November 2012 eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Berlin-Zehlendorf (Clayallee 336).

In der 100%igen Tochtergesellschaft CR Capital Airport GmbH & Co. KG (gegründet im Dezember 2009) sind die im Umfeld des expandierenden Berliner Großflughafens Schönefeld (Lilienthalstraße 3–5) gelegenen Gewerbeimmobilien gebündelt.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH wurde am 11. Oktober 2011 gegründet. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks in der Thulestraße 47 in Berlin-Pankow. Dort werden derzeit 34 Neubauwohnungen sowie vier Pkw-Stellplätze errichtet. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 GmbH wurde am 16. Dezember 2011 gegründet. Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2011 hat die Gesellschaft ein Grundstück in der Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg erworben. Geplant ist die Errichtung von rund 200 Neubauwohnungen und 170 Tiefgaragenplätzen in mehreren Bauabschnitten. Derzeit wird mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der zu schließende Durchführungsvertrag verhandelt.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Verwaltungs GmbH fungiert ab dem 01.01.2014 als Komplementärin für die Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Mit Kaufvertrag vom 10. Dezember 2013 hat die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der CR Capital Verwaltungs GmbH erworben.

Mit Kaufverträgen vom 28. Juni 2012 bzw. 05. Juli 2013 hat die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erworben. Die Gesellschaft hat 54 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in der Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow errichtet und zum Stichtag 31. Dezember 2013 mit Ausnahme von zwei Wohnungen an die Erwerber übergeben. Daneben besaß die Gesellschaft zum 31.12.2013 ein unbebautes Grundstück in der Borstellstraße 18 in Berlin-Steglitz sowie zwei vermietete Gewerbeeinheiten in der Niederbarnimstraße 19 in Berlin-Friedrichshain.

Mit Kaufvertrag vom 26. September 2012 hat die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 in Berlin-Schmargendorf. Dort werden derzeit 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

3.2 Vorstand und Aufsichtsrat

3.2.1 Vorstand

Axel Eggers, vom Aufsichtsrat am 9. Juni 2011 als Vorstand der CR Capital Real Estate AG bestellt, vertrat die Gesellschaft im Berichtszeitraum als alleiniger Vorstand. Im Juni 2014 wurde Stefan Demske zum neuen Vorstand der Gesellschaft bestellt, nachdem Axel Eggers sein Vorstandsmandat niedergelegt hatte.

3.2.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG besteht aus Stefan Krach (Vorsitzender), Peter Peitz sowie Dr. Christian Pahl. Herr Peitz hat zum 27. August 2013 die Nachfolge von Rainer Pietschmann angetreten, nachdem dieser sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte. Herr Dr. Pahl hat zum 6. Juni 2014 die Nachfolge von Siegfried C. Fernitz angetreten, nachdem dieser sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte.

3.3 Bestandsportfolio

Das Immobilienportfolio des CR Capital-Konzerns hatte zum 31. Dezember 2013 einen bilanziellen Wert von rund Mio. EUR 24. Es setzte sich am 31. Dezember 2013 aus vier Immobilien, fünf Teileigentumseinheiten und vier Projektentwicklungen zusammen.

Die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien 2013 belief sich unverändert zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf rund 6.730 m². Der bilanzielle Immobilienwert betrug rund 1.939 EUR/m². Der Wohnanteil im Immobilienportfolio lag am 31. Dezember 2013 unverändert zum Vorjahr bei rund 15 %.

Die nachstehende Tabelle enthält Angaben über den Immobilienbestand am 31. Dezember 2013:

Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche
Stadtvilla	Wohnen / Büro	Hubertusallee 73	1.022 m ²
Gewerbeimmobilie	Retail / Büro	Lilienthalstr. 3 a - d	3.921 m ²
Gewerbeimmobilie	Pharma / Büro	Lilienthalstr. 5 b	740 m ²
Gewerbeimmobilie	Pharma / Büro	Lilienthalstr. 5 c	740 m ²
Gewerbeimmobilie (Teileigentum)	Büro	Lassenstr. 32	147 m ²
Gewerbeimmobilie (Teileigentum)	Büro	Niederbarnimstr. 19	160 m ²

3.4 Bauträgergeschäft

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 ein Bauvorhaben mit 54 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow fertiggestellt und mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten sämtliche Einheiten an die Erwerber übergeben. Baubeginn war im April 2012.

Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH errichtet derzeit einen Neubau auf dem Grundstück Thulestraße 47 in Berlin-Pankow mit 34 Wohneinheiten und vier Stellplätzen. Sämtliche Wohneinheiten und Stellplätze waren bereits vor Baubeginn verkauft. Baustart war im April 2013, die Fertigstellung des Bauprojekts wird voraussichtlich im Sommer 2014 erfolgen.

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH in Berlin-Schmargendorf entstehen 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätze. Baustart war im Herbst 2013, die Fertigstellung ist für Ende 2014 geplant. Sämtliche Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze sind bereits verkauft.

4 GESCHÄFTSVERLAUF

Nachfolgend wird der Geschäftsverlauf aus Sicht des Konzerns dargestellt. Da der Geschäftsverlauf der CR Capital Real Estate AG als Holdinggesellschaft untrennbar mit dem Geschäftsverlauf des Konzerns verbunden ist, erfolgt keine eigenständige Darstellung des Geschäftsverlaufs auf Ebene des Einzelabschlusses.

Der Geschäftsverlauf des CR Capital-Konzerns und somit der CR Capital Real Estate AG kann im Vergleich zum Vorjahr als zufriedenstellend bezeichnet werden. Der Konzern hat im Berichtsjahr ein positives Ergebnis erzielt und weist nach Verlusten in den Vorjahren einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR -2.570) aus. Deutlich gestiegene Verkaufsumsätze durch die Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten des Bauvorhabens Thulestraße 24 im Jahr 2013 sorgten im Wesentlichen für eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 56,7 % auf 13.506 (Vorjahr: TEUR 8.621). Nach HGB hat die CR AG aufgrund der Fertigstellung dieses Bauvorhabens eine Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 1.235 von der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erhalten, mit der im Berichtsjahr ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde. Aufgrund der bilanziellen Anforderungen der IFRS wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation beim Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH die stillen Reserven des Bauvorhabens Thulestraße 24 bereits aufgedeckt, sodass nach IFRS aus dem Segment Bauträgergeschäft ein negatives Ergebnis ausgewiesen wird.

Damit konnte zwar das im Vorjahreslagebericht prognostizierte positive Jahresergebnis erreicht werden, nicht jedoch die im Halbjahresbericht 2013 veröffentlichte Prognose eines positiven Jahresüberschusses von mindestens EUR 1,5 Mio. (nach HGB).

Die Einnahmen des Konzerns wurden wie geplant im Berichtsjahr in den Erwerb und die Entwicklung marginstarker Bauträgerimmobilien investiert, um auch zukünftig die Ertragslage des Konzerns stabil zu halten.

4.1 Immobilienverkäufe

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH hat das Bauvorhaben Thulestraße 24 – 26/ Trelleborger Straße 8 im Berichtsjahr fertiggestellt. Mit Ausnahme von 2 Einheiten und einem Stellplatz wurde das Objekt an die Erwerber übergeben. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 12.656. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf rund 2.657 EUR/m².

4.2 Grundstücksankäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke erworben.

4.3 Immobilienbewirtschaftung

Die Mieterlöse des CR Capital-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 1.257) reduziert. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Veräußerung einer Renditeimmobilie im Jahr 2012.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2013 belief sich auf 9,32 EUR/m². Der Leerstand sämtlicher Bestandsimmobilien lag zum Ende 2013 bei 2 %.

4.4 Baumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden neben der laufenden Instandhaltung keine wesentlichen Maßnahmen an den Bestandsimmobilien durchgeführt

5 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

5.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR Capital Real Estate AG nach HGB

5.1.1 Vermögenslage

Die Summe der gesamten Aktiva der CR Capital Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 16.670 (31. Dezember 2012: TEUR 17.447).

Die Verminderung des Vermögens resultiert insbesondere aus der Veräußerung von zwei Beteiligungen, sowie aus der Reduzierung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Reduzierung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert insbesondere durch die Rückführung der Vorfinanzierung des Bauträgerprojektes in der Thulestraße 24. Die Finanzmittelrückflüsse aus der Rückführung dieser Forderungen wurden ganz überwiegend in die Vorfinanzierung aktueller Bauvorhaben investiert.

5.1.1.1 Anlagevermögen

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG lag zum Bilanzstichtag 2013 bei TEUR 11.350 (Vorjahr: TEUR 11.650).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung stand am 31. Dezember 2013 mit TEUR 29 zu Buche (Vorjahr: TEUR 29) und umfasste überwiegend Büromöbel und EDV.

5.1.1.2 Umlaufvermögen

Das gesamte Umlaufvermögen der CR Capital Real Estate AG betrug zum Bilanzstichtag 2013 TEUR 5.309 (Vorjahr: TEUR 5.795).

Der Buchwert der am 31. Dezember 2013 im Eigentum der CR Capital Real Estate AG stehenden Immobilien belief sich auf TEUR 275. Hierbei handelte es sich um eine Gewerbeeinheit in der Lassenstraße 32 in Berlin-Grünwald. Im Berichtsjahr wurde eine Wertberichtigung auf diese Teileigentumseinheit i.H.v. TEUR 115 durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4.425 (Vorjahr: TEUR 4.699). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Darlehen zur Finanzierung der Bauvorhaben in den Projektgesellschaften sowie um Forderungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 102).

5.1.2 Finanzlage

Die Eigenkapitalquote der AG zum 31. Dezember 2013 betrug 70,7 % (Vorjahr: 67,5 %). Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 11.775 auf TEUR 11.783 leicht.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft valutieren ausschließlich kurzfristig und resultierten im Wesentlichen aus dem Erwerb der Beteiligung an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH (TEUR 3.814).

Die Liquiditätszuflüsse erfolgten im Berichtsjahr aus anteiligen Rückzahlungen der Vorfinanzierungen der einzelnen Projektgesellschaften sowie aus Ausschüttungen der Beteiligungen.

5.1.3 Ertragslage

Die CR Capital Real Estate AG konnte im Berichtsjahr, nach einem deutlichen Verlust im Vorjahr (TEUR -1.556), einen Jahresüberschuss von TEUR 8 erzielen.

Die CR Capital Real Estate AG ist eine Holdinggesellschaft und verwaltet im Wesentlichen ihre Beteiligungen an den Projektgesellschaften. Aus den Beteiligungen erhielt die AG im Geschäftsjahr Erträge in Höhe von TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 411). Diese resultieren im Wesentlichen aus der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH (TEUR 1.235). Das Jahresergebnis der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH beinhaltet im Wesentlichen den Übergang der fertiggestellten Wohneinheiten des Bauvorhabens Thulestraße 24 an die Erwerber.

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 335). Der Rückgang resultiert daraus, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr nur noch einen Vorstand beschäftigte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Jahr 2013 TEUR 740 (Vorjahr: TEUR 625) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen.

5.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des CR-Konzerns nach IFRS**5.2.1 Vermögenslage**

Die gesamten Aktiva des CR Capital-Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf TEUR 30.093 (Vorjahr: TEUR 34.225). Die Verminderung beruht im Wesentlichen auf der Auflösung eines Festgeldkontos zur Tilgung eines dazugehörigen Darlehens zuzüglich Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 3.583 (s. Nachtragsbericht Geschäftsbericht 2012).

Das Vermögen des Konzerns entfiel zum Bilanzstichtag in nahezu gleicher Höhe auf die Segmente Bauträgergeschäft und Bestandsimmobilien.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 9.671 zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 11.550 zum 31. Dezember 2013. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Neubewertung der Renditeimmobilien (+ TEUR 1.006) sowie die Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge (+ TEUR 985).

Aufgrund des sich positiv entwickelnden Berliner Immobilienmarkts erhöhten sich die als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften um TEUR 1.006 auf TEUR 7.766 (Vorjahr: TEUR 6.760).

Der bilanzierte Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb des Bauträgergeschäfts beträgt zum Bilanzstichtag unverändert TEUR 2.715. Die bilanzierten aktiven latenten Steueransprüche betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.004.

Im Gegenzug verringerten sich die kurzfristigen Vermögenswerte deutlich auf TEUR 18.543 (Vorjahr: TEUR 24.554). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die im Bau befindlichen Eigentumswohnungen.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2013 bei TEUR 417 (Vorjahr: TEUR 1.041).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf insgesamt TEUR 1.352 (Vorjahr: TEUR 468) und bestanden aus Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 1.103 (Vorjahr: TEUR 258) und Forderungen aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 205).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von insgesamt TEUR 16.003 (Vorjahr: TEUR 18.407) betrafen in Höhe von TEUR 5.284 (Vorjahr: TEUR 5.399) Grundstücke mit fertigen Bauten sowie in Höhe von TEUR 10.719 (Vorjahr: TEUR 13.008) Grundstücke mit unfertigen Bauten (Neubauprojekte).

5.2.2 Finanzlage

Der CR Capital-Konzern ist solide finanziert und verfügt über genügend Spielraum, künftig bei neuen Projekten Fremdkapital zu günstigen Konditionen aufnehmen zu können.

Ebenso wie das Vermögen verteilen sich auch die Schulden (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) des Konzerns in nahezu gleicher Höhe auf die Segmente Bauträgergeschäft und Bestandsimmobilien.

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2013 über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 10.665 (Vorjahr: TEUR 10.866). Durch den Abbau von Verbindlichkeiten hat sich die Eigenkapitalquote von 31,7 % zum Ende 2012 auf 35,4 % zum Ende 2013 deutlich verbessert.

Zum 31. Dezember 2013 haben sich die Bankverbindlichkeiten aufgrund von Tilgungen in Höhe von TEUR 3.515 (davon langfristig: TEUR 263) auf insgesamt TEUR 5.254 (davon langfristig: TEUR 4.991) deutlich verringert. Sämtliche Darlehen wurden zum Erwerb bzw. zur Modernisierung von Immobilien aufgenommen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns betragen per 31. Dezember 2013 insgesamt TEUR 13.969 (Vorjahr: TEUR 17.066). Davon entfielen TEUR 5.592 (Vorjahr: TEUR 7.642) auf sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten und TEUR 6.071 (Vorjahr: TEUR 4.028) auf sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten betrafen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Tochterunternehmen sowie Darlehen Dritter, die für die Abwicklung vorhandener Bauvorhaben benötigt werden. In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten waren im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke i.H.v. TEUR 5.853 (Vorjahr: TEUR 3.743) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten enthalten.

Die Rückstellungen von TEUR 1.193 (Vorjahr: TEUR 807) betrafen hauptsächlich Baukosten, Hausbewirtschaftungskosten sowie Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten.

Die finanzielle Entwicklung des CR Capital-Konzerns stellte sich im Berichtszeitraum anhand der Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

CASHFLOW	2013 TEUR	Vorjahr TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.724	-10.429
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.769	15.035
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.115	-4.960
	-622	-354

Dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Auflösung des Festgeldkontos standen insbesondere Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten gegenüber. In der Tilgung von Finanzkrediten wurden die Rückführungen der Bankverbindlichkeiten sowie die Kaufpreiszahlungen für den Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH berücksichtigt.

5.2.3 Ertragslage

Nach einem Verlust im Vorjahr in Höhe von TEUR -2.570 konnte der CR Capital-Konzern im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von TEUR 49 erzielen. Das Konzernergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR -0,17). Aufgrund der bereits unter dem Geschäftsverlauf beschriebenen bilanziellen Anforderungen der IFRS hat im Berichtsjahr das Segment Bauträgergeschäft einen Jahresfehlbetrag (TEUR -511; Vorjahr: TEUR -1.915) zum Ergebnis beigetragen. Das Segment Bestandsimmobilien trug TEUR 560 (Vorjahr: TEUR -655) zum Ergebnis bei.

Im Geschäftsjahr 2013 lagen die gesamten Umsatzerlöse des CR Capital-Konzerns mit TEUR 13.506 signifikant über den Vorjahreserlösen von TEUR 8.621. Dies resultierte aus einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsumsätze von TEUR 7.364 auf TEUR 12.656 durch die nahezu vollständige Übergabe der Einheiten des Bauvorhabens Thulestraße 24-26/Trelleborger Straße 8 in Berlin-Pankow an die Erwerber. Die Vermietungsumsätze reduzierten sich von TEUR 1.257 auf TEUR 851 aufgrund der Veräußerung einer Bestandsimmobilie im Jahr 2012.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert führte im Geschäftsjahr 2013 zu einem positiven Ergebnis i.H.v. TEUR 1.006 (Vorjahr: Verlust in Höhe von TEUR 157).

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 409 (Vorjahr: TEUR 383). Zum 31. Dezember 2013 hatte der Konzern einen Vorstand und sieben weitere Beschäftigte.

In den Wertminderungen Vorräte und Forderungen ist eine Wertberichtigung auf eine zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilie in Höhe von TEUR 115 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Berichtsjahr deutlich reduziert werden und betragen TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 1.381). Sie verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

In dem positiven Saldo der Steuern vom Einkommen und Ertrag (TEUR 1.518) hat sich die Bilanzierung latenter Steuern in Höhe von TEUR 1.538 ausgewirkt.

Zusammenfassende Beurteilung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten (Konzern-)Lageberichts kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft insgesamt als gut bezeichnet werden.

6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT

Zum 31. Dezember 2013 hatte die CR Capital Real Estate AG einen Vorstand und drei weitere Beschäftigte. Bei der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH waren vier Mitarbeiter beschäftigt.

7 NACHTRAGSBERICHT

Aufgrund der Ermächtigung in § 5 Abs. 3 der Satzung der CR Capital Real Estate AG ist das Grundkapital der Gesellschaft, gemäß Beschluss des Vorstands vom 13. Mai 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 14. Mai 2014, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 um EUR 3.783.778,00 auf EUR 18.783.778,00 erhöht worden. Die Erhöhung wurde am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Mit gerichtlichem Beschluss vom 06. Juni 2014 wurde Herr Dr. Christian Pahl zum Aufsichtsratsmitglied der CR Capital Real Estate AG bestellt, nachdem Herr Siegfried Fernitz sein Mandat mit Wirkung zum 25. Mai 2014 niedergelegt hatte.

Mit Wirkung zum 12. Juni 2014 hat Axel Eggert sein Vorstandsmandat niedergelegt, um sich eigenen Projekten in Selbstständigkeit zu widmen. Zum neuen Vorstand der CR Capital Real Estate AG wurde mit Wirkung zum 10. Juni 2014 Stefan Demske bestellt.

Weitere berichtspflichtige Sachverhalte sind nicht angefallen.

8 CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT

Die Kurse an den deutschen Aktienmärkten waren in 2013 von deutlichen Aufschlägen geprägt. Der DAX, der die 30 größten deutschen Standardwerte umfasst, stieg im Jahresverlauf um 25 %. Der Nebenwerte-Index MDAX verbuchte sogar ein Plus von 39 % und der Small-Cap-Index SDAX von 29 %.

Der Aktienkurs der CR Capital Real Estate AG hat vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2013 stark zugelegt, so dass die Papiere auf Gesamtjahressicht über das Doppelte an Wert gewannen. Die Aktien gingen zum Ultimo 2013 mit 0,85 EUR aus dem Handel des elektronischen Systems Xetra nach 0,38 EUR zum Ende 2012. Das Jahreshoch wurde am 5. November 2013 mit 0,875 EUR erreicht. Der tiefste Kurs im Berichtszeitraum wurde am 2. Januar 2013 mit 0,36 EUR markiert.

Damit hat sich die CR-Capital-Aktie in 2013 deutlich besser entwickelt als die für die Gesellschaft wichtigen Vergleichsindizes: Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegte Deutsche Immobilienindex DIMAX stieg um lediglich 3 %. Der DAXsubsector All Real Estate (Performance) büßte sogar 0,1 % ein.

Durchschnittlich wurden pro Tag 20.981 CR-Capital-Aktien an allen deutschen Börsen gehandelt. Auf Xetra entfielen davon rund 60 %. Als Designated Sponsor fungierte in 2013 weiterhin die Close Brothers Seydler Bank AG.

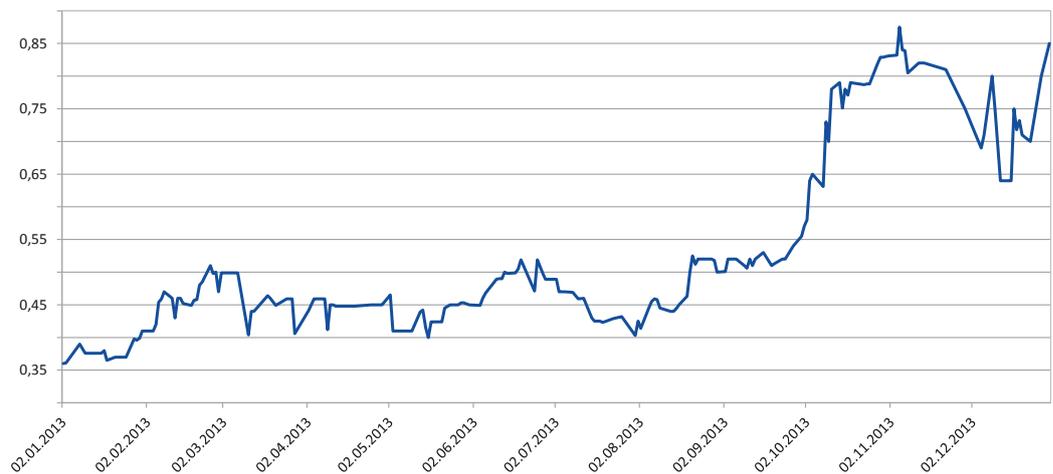
Die Analysten der GBC AG haben die CR Capital Real Estate AG fortlaufend beobachtet und zuletzt im Oktober 2013 einen Research Guide veröffentlicht. Darin empfahlen sie die CR-Capital-Aktie zum Kauf bei einem Kursziel von 1,25 EUR.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 27. August 2013 in Berlin statt. Sämtliche Beschlussvorlagen wurden mit großer Mehrheit verabschiedet. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Dipl.-Ing. Peter Peitz gewählt. Gleichzeitig ist Rainer Pietschmann aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Auch hat die Hauptversammlung das Ergänzungsverlangen eines Aktionärs auf Sonderprüfung mit signifikanter Mehrheit (99,56 % der Stimmen) abgelehnt. Nach Ende des Berichtszeitraums, im Mai 2014, hat Siegfried C. Fernitz das Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit gerichtlichem Beschluss vom 06. Juni 2014 wurde Herr Dr. Christian Pahl zum Aufsichtsratsmitglied der CR Capital Real Estate AG bestellt.

Nach Ende des Berichtszeitraums, im Mai 2014, wurde das Grundkapital der CR Capital Real Estate AG durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage einer Forderung um 3.783.778 EUR auf 18.783.778 EUR aus dem genehmigten Kapital erhöht. Dafür wurden 3.783.778 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie von der HAEMATO AG mit Sitz in Schönefeld gezeichnet.

Die Aktien der CR Capital Real Estate AG sind im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Im Folgenden der Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG in 2013:



STAMMDATEN DER AKTIE ZUM 31.12.2013

Anzahl umlaufender Aktien	15.000.000 Stück
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Marktsegment	Entry Standard
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Indizes	Entry All Share, DIMAX (Bankhaus Ellwanger & Geiger), DAXsubsector All Real Estate
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG

KAPITALMARKTORIENTIERTE ZAHLEN

Jahr 2013

Xetra-Schlusskurse	
Geschäftsjahresende 2013	EUR 0,85
Höchstkurs am 5. November 2013	EUR 0,875
Tiefstkurs am 02. Januar 2013	EUR 0,36
Marktkapitalisierung Ende 2013	Mio. EUR 12,75

9 RISIKOBERICHT EINSCHLIESSLICH DER BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE NACH § 315 ABS. 2 NR. 2 HGB

9.1 Chancen und Risiken im Sanierungs-, Bestands- und Vertriebsgeschäft

Der CR Capital-Konzern ist mit seinem Geschäftsmodell und dem Fokus auf Immobilien unterschiedlichen Risiken ausgesetzt.

Risiken des Immobilienhandels liegen in der Preis- sowie Verkaufszeitraumkalkulation aufgrund veränderter Marktbedingungen. Die geplanten Verkaufspreise können unter Umständen nicht erzielt werden. Dies würde sich negativ auf die Rendite und Liquidität des CR Capital-Konzerns auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufszeitraums. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen der Verkaufspläne des Konzerns bewirken. Dies würde einen erhöhten Zinsaufwand nach sich ziehen. Wenn Objekte nicht vollständig verkauft werden können, entstehen auch Risiken durch den erhöhten Verwaltungsaufwand der Vermietungsaktivitäten und durch die ausbleibenden Liquiditätsrückflüsse aus der Veräußerung. Entscheidend für einen raschen Abverkauf ist neben hochwertigen Wohneinheiten die aktuelle Steuer- und Wirtschaftspolitik, aus deren Änderungen sich Risiken, aber auch Chancen ergeben können.

Die Bereiche Bauträgergeschäft und Sanierung eigener Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen sind besonders mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand verbunden. Dies könnte wiederum zu höheren Finanzierungskosten führen. Diesen Risiken wurde mit gezielten Maßnahmen begegnet, wie zum Beispiel durch eine sorgfältige Planung, erfahrene Projektleiter und entsprechende Wagniszuschläge in der Kalkulation.

Das potenzielle Leerstandsrisiko bei Bestandsimmobilien wird durch ein aktives Asset Management, einen kontrollierten Portfoliomix, durch die gute Lage und Qualität der Gebäude kalkulierbar.

Mögliche Instandhaltungsrückstände werden soweit wie möglich identifiziert und zeitnah beseitigt. Das Risiko besteht darin, dass Mängel vor dem Erwerb nicht erkannt wurden bzw. nicht erkannt werden konnten. Dies kann zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten führen.

Mögliche Steigerungen der Marktpreise für Immobilien stellen für das Bestandsgeschäft gleichermaßen Chancen und Risiken dar. Steigende Preise oder Kapitalmarktzinsen ohne eine äquivalente Erhöhung der Mieten können Einfluss auf die Liquiditätslage des Unternehmens haben und dazu führen, dass weniger Objekte angekauft werden können, da sie die geforderte Rendite nicht mehr erwirtschaften. Andererseits ergeben sich aus den Preissteigerungen Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte. Verzögerungen beim Geldrückfluss aus dem Bauträgergeschäft oder den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände können sich negativ auf Rentabilität, Liquidität und Finanzlage des CR Capital-Konzerns auswirken.

9.2 Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird vom Vorstand als sehr gering eingeschätzt. Die Abwicklung der Kaufpreiszahlungen für Immobilien erfolgt über Notar-Anderkonten. Ein Verkauf wird erst getätigt, wenn der Erwerber eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts nachweisen kann.

Das Risiko aus dem Ausfall einzelner Mietforderungen im Bestandsgeschäft wird aufgrund der geringen Einzelforderungen als niedrig eingestuft und wird zum Teil durch die hinterlegte Mietkaution aufgefangen.

Bei Sanierungstätigkeiten für Dritte tritt ein minimiertes Risiko auf, da der Kunde nach Baufortschritt bezahlt.

9.3 Fremdkapitalrisiko

Ein Fremdkapitalrisiko ergibt sich für den CR Capital-Konzern durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur operativen Umsetzung ihres Geschäftsmodells. Dabei werden vom Konzern überwiegend festverzinsliche Darlehen abgeschlossen, um das Zinsänderungsrisiko zu verringern. Der Konzern leistet den Kapitaldienst hauptsächlich aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. aus Veräußerungsrückflüssen.

9.4 Regulatorische und politische Risiken

Der CR Capital-Konzern ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen regulatorischen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit des Konzerns auf den Großraum Berlin beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, bestand bisher i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

9.5 IT-Risiken

Insgesamt besteht das Risiko eines Verlusts des Datenbestands oder eines längeren Ausfalls der genutzten IT-Systeme des CR Capital-Konzerns. Dies könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich zur Absicherung gegen Angriffe von außen durch ein eigenständiges Netzwerk geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden regelmäßig gesichert.

9.6 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement des CR Capital-Konzerns hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Dieses Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung ohne Verzögerung umgesetzt werden können.

Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Mit einem entsprechenden Controlling überwacht der Konzern dazu die operativen Erfolge und kann so Planabweichungen rechtzeitig erkennen.

10 PROGNOSEBERICHT

10.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) gewinnt die Weltwirtschaft weiter an Schwung, wobei Wachstumsimpulse hauptsächlich von den Industrieländern erwartet werden. Gleichzeitig ist der IWF in seinem World Economic Outlook (WEO) vom April 2014 für die Eurozone optimistischer als im Oktober 2013 und im Zwischen-Update vom Januar 2014. Auch Deutschlands Wirtschaft dürfte den IWF-Prognosen zufolge in 2014 etwas stärker wachsen, als zuvor erwartet. Für 2014 rechnet der IWF mit einem BIP-Anstieg von 1,7 %. In der Schätzung vom Herbst 2013 hatte der IWF noch ein Wachstum von 1,4 Prozent und im Januar-Update von 1,6 Prozent vorausgesagt.

Die freundliche Konjunkturentwicklung in Deutschland dürfte sich auch positiv auf die Berliner Wirtschaft auswirken. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung rechnet damit, dass der Aufschwung in der Hauptstadt sogar noch an Breite gewinnt und geht von einem Wirtschaftswachstum in 2014 von rund 2 Prozent nach 1,2 Prozent in 2013 aus. Zu den Wachstumstreibern sollten weiterhin auch der Dienstleistungssektor und der Zuwachs der Beschäftigtenzahlen gehören.

Einer Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammern Berlin, Potsdam, Cottbus und Ostbrandenburg zufolge hellt sich das Wirtschaftsklima in der Region Berlin-Brandenburg immer mehr auf. Bei einer sehr guten Geschäftslage zeigen sich viele Unternehmen sehr zuversichtlich bei den Geschäftserwartungen für das Jahr 2014.

Laut der Analyse „Investmentmarkt Deutschland Property Report 2014“ von BNP Paribas Real Estate steht dem Berliner Immobilienmarkt ein erneut sehr gutes Investmentjahr bevor. Die grundsätzlich hohe Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten, die breit aufgestellte Investorensseite, das gesamtwirtschaftliche Umfeld mit niedrigem Zinsniveau sowie überschaubare Investmentalternativen würden den Markt weiter prägen.

Nach Angaben des Immobilienverbandes IVD sollten sich Deutschlands Wohnimmobilienmärkte insgesamt weiterhin stabil entwickeln und Käufern sowie Verkäufern gute Chancen bieten. Der IVD rechnet mit einer Preissteigerung für Wohneigentum im Bundesdurchschnitt leicht oberhalb der Inflationsrate.

10.2 Prognose der Geschäftsentwicklung

Der CR Capital-Konzern wird den Ausbau des Bauträgergeschäftes im Wohnungsneubau weiterverfolgen. Unveränderte Zielsetzung ist es, Wohnungen in guten Lagen mit gehobener Ausstattung zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis anzubieten. Der CR Capital-Konzern wird weiterhin gezielt Marktopportunitäten nutzen, um von der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Berlin zu profitieren und die Ertragslage des Konzerns stabil zu halten.

Mit der Fertigstellung der derzeit in Bau befindlichen Vorhaben in der Thulestraße 47 mit 34 Wohneinheiten und am Hohenzollerndamm 119 mit 17 Wohneinheiten wird in 2014 ein positives Jahresergebnis des Konzerns prognostiziert. Der Jahresüberschuss wird bei vollständiger Übergabe der Wohneinheiten in einer Spanne von 1,0 – 1,2 Mio. EUR liegen, die Umsatzerlöse, inklusive der Vermietungsumsätze der Bestandsimmobilien, werden hierbei rd. 14 Mio. EUR betragen. Auf Ebene des Einzelabschlusses wird bei Beteiligungserträgen von ca. 2,1 Mio. EUR gleichfalls ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1,0 bis 1,2 Mio. EUR (nach HGB) erwartet.

Mit dem Bauprojekt in der Bessemerstraße 84 mit rd. 20.000 m² verkaufbarer Wohnfläche sowie weiteren kleineren Bauvorhaben werden dann ab 2015 positive Jahresergebnisse des Konzerns und der CR AG als Einzelgesellschaft generiert werden.

Berlin, den 28. Juni 2014



Stefan Demske
(Vorstand)

Konzern-Jahresabschluss

CR Capital Real Estate AG, Berlin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			13.506.339,40	8.621
Umsätze aus Vermietung	8.1	850.620,06		1.257
Aufwendungen aus Vermietung	8.2	-138.645,50		-449
Mietergebnis			711.974,56	808
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	8.1	12.655.719,34		7.364
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	8.3	-13.643.200,57		-8.190
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			-987.481,23	-826
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1	0,00		5.855
Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.4	0,00		-5.689
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			0,00	166
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	399.811,92		63
Neubewertung von Renditeliegenschaften	8.6	1.006.000,00		-157
Bewertungsergebnis neu erworbener bzw. errichteter Renditeliegenschaften	8.7	0,00		467
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften			1.006.000,00	310
2. Rohergebnis			1.130.305,25	521
Personalaufwand	8.8	-408.770,19		-383
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.9	-130.300,81		-132
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	8.9	-222.227,20		-730
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.10	-997.713,52		-1.381
3. EBIT			-628.706,47	-2.105
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.11	101.905,48		142
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.12	-941.187,28		-888
4. EBT			-1.467.988,27	-2.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.13	1.517.601,91		281
Sonstige Steuern		-348,00		0
5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode			49.265,64	-2.570
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			60.451,27	-2.526
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			-11.185,63	-44
			49.265,64	-2.570
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	9		0,00	-0,17

KONZERN-BILANZ**ZUM 31. DEZEMBER 2013 (BILANZIERUNG NACH IFRS)**

AKTIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Liquide Mittel	5.1	417.291,34		1.041
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	1.352.072,75		468
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	16.003.177,67		18.407
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	584.254,99		4.268
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	184.205,47		357
Forderungen aus Ertragssteuern	5.4	2.231,83		13
Kurzfristige Vermögenswerte			18.543.234,05	24.554
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	2,00		114
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	2.715.248,24		2.715
Sachanlagen	5.5	64.994,00		63
Renditeliegenschaften	5.6	7.766.000,00		6.760
Latente Steueransprüche	5.7	1.003.858,06		19
Langfristige Vermögenswerte			11.550.102,30	9.671
Summe Aktiva			30.093.336,35	34.225

PASSIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	5.8	1.193.158,38		807
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.9	263.594,28		3.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	849.689,79		1.074
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	5.592.204,34		7.642
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	6.070.638,06		4.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten			13.969.284,85	17.066
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	4.990.606,27		5.254
Latente Steuern	5.12	380.774,82		935
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10	87.251,61		104
Langfristige Verbindlichkeiten			5.458.632,70	6.293
Gezeichnetes Kapital	5.13	15.000.000,00		15.000
Gesetzliche Rücklage	5.13	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	5.13	1.185.622,26		1.185
Bilanzverlust	5.13	-5.593.763,34		-5.507
abzüglich eigener Anteile	5.13	-138.543,98		-139
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		10.646.031,40		10.732
Nicht beherrschende Gesellschafter		19.387,40		134
Eigenkapital			10.665.418,80	10.866
Summe Passiva			30.093.336,35	34.225

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

in EUR	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital							
	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzverlust	Abzüglich eigener Anteile	Summe	Nicht beherrschende Gesellschafter	Eigenkapital gesamt
1. Stand 31. Dezember 2011	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.981.085,03	-138.543,98	13.258.709,71	0,00	13.258.709,71
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.619,34	177.619,34
3. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.526.220,69	0,00	-2.526.220,69	-43.955,20	-2.570.175,89
4. Stand 31. Dezember 2012	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-5.507.305,72	-138.543,98	10.732.489,02	133.664,14	10.866.153,16
5. Transaktion mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer	0,00	0,00	0,00	-146.908,89	0,00	-146.908,89	-103.091,11	-250.000,00
6. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	60.451,27	0,00	60.451,27	-11.185,63	49.265,64
7. Stand 31. Dezember 2013	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-5.593.763,34	-138.543,98	10.646.031,40	19.387,40	10.665.418,80

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. EBT abzüglich sonstiger Steuern	-1.468.336,27		-2.852
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	130.300,81		132
3. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	115.000,00		713
4. Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen und dem Verkauf von Tochterunternehmen	-22.614,83		-166
5. Veränderung aus Zeitbewertungen	-1.006.000,00		157
6. Zinserträge	-101.905,48		-141
7. Zinsaufwendungen	941.187,28		888
8. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	1.453.258,19		-4.008
9. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	2.281.193,78		-3.833
10. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.322.083,48		-9.110
11. Erhaltene Zinsen	12.144,16		17
12. Gezahlte Zinsen	-579.534,51		-1.281
13. Gezahlte Ertragsteuern	-30.001,04		-55
14. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.724.692,09	-10.429
Investitionstätigkeit			
1. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	0,00		-119
2. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-18.576,81		-1
3. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		15.155
4. Einzahlungen aus der Auflösung von Festgeldkonten	3.787.226,00		0
5. Cashflow aus Investitionstätigkeit		3.768.649,19	15.035
Finanzierungstätigkeit			
1. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00		1.306
2. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-6.115.220,41		-6.266
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-6.115.220,41	-4.960
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-621.879,13	-354
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		-1.693,86	668
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		1.040.864,33	727
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		417.291,34	1.041

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

ZUM 31. DEZEMBER 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2013 EUR
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert				
Immaterielle Vermögenswerte	232.112,00	0,00	0,00	232.112,00
Geschäfts- oder Firmenwert	2.715.248,24	0,00	0,00	2.715.248,24
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.378,85	18.576,81	-1.478,00	139.477,66
	<u>3.069.739,09</u>	<u>18.576,81</u>	<u>-1.478,00</u>	<u>3.086.837,90</u>

ZUM 31. DEZEMBER 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert				
Immaterielle Vermögenswerte	3.950,00	228.162,00	0,00	232.112,00
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	2.715.248,24	0,00	2.715.248,24
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.217,75	904,10	-743,00	122.378,85
	<u>126.167,75</u>	<u>2.944.314,34</u>	<u>-743,00</u>	<u>3.069.739,09</u>

Kumulierte Abschreibungen und Gewinne				Buchwerte	
Stand 01.01.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
118.030,00	114.080,00	0,00	232.110,00	2,00	114.082,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.248,24	2.715.248,24
59.287,85	16.220,81	-1.025,00	74.483,66	64.994,00	63.091,00
177.317,85	130.300,81	-1.025,00	306.593,66	2.780.244,24	2.892.421,24

Kumulierte Abschreibungen und Gewinne				Buchwerte	
Stand 01.01.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
3.949,00	114.081,00	0,00	118.030,00	114.082,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.248,24	0,00
41.883,75	18.147,10	-743,00	59.287,85	63.091,00	80.334,00
45.832,75	132.228,10	-743,00	177.317,85	2.892.421,24	80.335,00

Konzernanhang (notes) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 (Bilanzierung nach IFRS)

(1) ALLGEMEINE ANGABEN

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115669 eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin.

Die CR Capital Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen, das in Wohn- und Gewerbeimmobilien schwerpunktmäßig im Großraum Berlin investiert. Zum Kerngeschäft der CR Capital Real Estate AG gehören die Bestandhaltung und der Bestandsaufbau, die langfristige Vermietung sowie die Entwicklung der Immobilien. Zudem betreibt die CR Capital Real Estate AG Baurärgeschäft im Wohnungsneubau.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 der CR Capital Real Estate AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, in Euro aufgestellt worden. Die Beträge im Anhang sind meist in tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Die vom IASB verabschiedeten und von der EU übernommenen neuen Standards wurden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens beachtet. Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IFRS 7 – Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden,
- Änderungen an IAS 32 – Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
- Änderungen an IFRS 13 – Bewertung zum beizulegenden Zeitwert,
- Überarbeitung von IAS 1 – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses und der Darstellung des Abschlusses,
- Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer,
- Jährliche Verbesserungen an den International Financial Reporting Standards, Zyklus 2009 – 2011,
- Änderungen an IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Darlehen der öffentlichen Hand,

- Änderungen an IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung der festen Zeitpunkte für Erstanwender,
- IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer Tagebaumine,
- Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern – Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte.

Auf die freiwillige vorzeitige Anwendung von zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, die sich wie folgt darstellen, wurde vollständig verzichtet:

- IFRS 10 – Konzernabschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IAS 27 (2011) – Separate Abschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IAS 28 (2011) – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- Änderungen von IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 – Konzernabschlüsse, Gemeinsame Vereinbarungen und Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsleitlinien (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- Änderungen von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Investmentgesellschaften (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- Änderungen von IAS 36 – Wertminderung von Vermögenswerten - Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- Änderungen von IAS 39 - Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung - Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.).

Mögliche Auswirkungen, die sich auf den Konzernabschluss im Jahr der erstmaligen Anwendung ergeben könnten, lassen sich gegenwärtig noch nicht verlässlich abschätzen. Die CR Capital Real Estate AG erwartet hieraus jedoch keine wesentlichen Auswirkungen.

Folgende bereits vom IASB verabschiedete, aber noch nicht von der EU übernommene Regelungen sind für die CR Capital Real Estate AG erst nach dem Endorsement durch die EU anwendbar. Die CR Capital Real Estate AG prüft derzeit die Auswirkungen dieser Regelungen:

- IFRS 15 - Erlöse aus Verträgen mit Kunden (veröffentlicht am 28. Mai 2014),
- IFRS 14 - Regulatorische Abgrenzungsposten (veröffentlicht am 30. Januar 2014),
- IFRS 9 – Finanzinstrumente - sowie nachträgliche Änderungen - Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und Änderungen an IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39 (veröffentlicht am 19. November 2013),
- Änderungen an IAS 16 - Sachanlagen - und an IAS 38 - Immaterielle Vermögenswerte - Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden (veröffentlicht am 12. Mai 2014),
- Änderungen an IFRS 11 - Gemeinsame Vereinbarungen - Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (veröffentlicht am 6. Mai 2014),
- Änderungen an IAS 19 - Leistungen an Arbeitnehmer - Arbeitnehmerbeiträge zu leistungsorientierten Plänen (veröffentlicht am 21. November 2013),
- Jährliche Verbesserungen an den International Financial Reporting Standards, Zyklus 2010 – 2012 (veröffentlicht am 12. Dezember 2013),
- Jährliche Verbesserungen an den International Financial Reporting Standards, Zyklus 2011 – 2013 (veröffentlicht am 12. Dezember 2013).

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen.

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung von IAS 27.26 auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des CR Capital-Konzerns ist gemäß IAS 1.51 nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten bzw. bei Bauprojekten innerhalb eines normalen Geschäftsganges von bis zu 4 Jahren nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.70 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Im sonstigen Ergebnis zu erfassende Erträge und Aufwendungen ergaben sich nicht. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der besseren Darstellung entscheidungsnützlicher Informationen bezüglich der Darstellung, Benennung und Gliederung der einzelnen Posten angepasst worden. Insbesondere die Posten Bestandsveränderung und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind zum Posten Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien zusammengefasst worden. Darüber hinaus ist der Posten Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit zuvor im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthaltenen Wertminderungen auf Forderungen zum Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen zusammengefasst worden. Die Vorjahresvergleichsinformationen sind entsprechend umgegliedert worden. Beim Posten sonstige betriebliche Aufwendungen wurde ein Teilbetrag von TEUR 17 in den Vorjahresvergleichsinformationen in den Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen umgegliedert. Zudem sind die Zwischensummen Rohergebnis, EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) und EBT (Ergebnis vor Steuern) anstelle des operativen Ergebnisses, Finanzergebnisses und des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit eingefügt worden.

(2) KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

- die CR Capital Management GmbH, Berlin (ab dem 27. August 2008 bis zum 31. Dezember 2013, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Airport GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 10. Dezember 2009, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Properties GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 13. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2013, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Claytower GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 6. Juli 2010, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 100 %),
- die Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH, Berlin (ab dem 11. Oktober 2011, Anteilsquote: 100 %),
- die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH, Berlin (ab dem 16. Dezember 2011, Anteilsquote: 100 %),
- die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH, Berlin (ab dem 27. September 2012, Anteilsquote: 94 %),
- die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin (ab dem 28. Juni 2012, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Verwaltungs GmbH, Berlin (ab dem 10. Dezember 2013, Anteilsquote: 100 %).

Die CR Capital Management GmbH und die CR Capital Properties GmbH & Co. KG wurden im laufenden Geschäftsjahr veräußert, so dass es erforderlich war, die Gesellschaften zu entkonsolidieren.

CR Capital Verwaltungs GmbH: Mit Kaufvertrag vom 10. Dezember 2013 hat die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der CR Capital Verwaltungs GmbH erworben. Gegenstand des Unternehmens ist u.a. die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien sowie die Übernahme der Geschäftsführung in Kommanditgesellschaften als deren persönlich haftende Gesellschafterin. Die CR Capital Verwaltungs GmbH verfügt über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3, sodass kein Anwendungsfall des IFRS 3 vorliegt. Stattdessen wurden die Zugänge der Vermögenswerte und Schulden der CR Capital Verwaltungs GmbH zum Erwerbszeitpunkt entsprechend der für deren Bilanzierung einschlägigen Rechnungslegungsstandards im Konzernabschluss erfasst.

(3) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der CR Capital Real Estate AG (Mutterunternehmen) aufgestellt.

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten wurden bei Anfall grundsätzlich erfolgswirksam erfasst.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden – mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden – mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die latenten Steueransprüche bzw. latenten Steuerschulden wurden gemäß IAS 12 „Ertragsteuern“ erfasst und bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden bei Zugang zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet.

Bei Unternehmenserwerben bis zum Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode zum Erwerbszeitpunkt.

Forderungen und Schulden zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie konzerninterne Umsatzerlöse, andere konzerninterne Erträge sowie die entsprechenden Aufwendungen werden konsolidiert. Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

(4) SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahrs beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. So hat der Vorstand insbesondere das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung der Renditeliegenschaften nach IAS 40 gewählt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Renditeliegenschaften und der Beurteilung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden Schätzungen unter anderem hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses vorgenommen. Zudem werden in vergleichbaren Transaktionen gezahlte Kaufpreise und sonstige das Umfeld betreffende Änderungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte nutzt der CR Capital-Konzern hauptsächlich die Kenntnisse des Vorstands sowie die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Gutachter und Bau-Sachverständiger. Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. In Punkt 5.6 sind detaillierte Informationen über die zugrunde liegenden wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

Für den Test der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts ist es erforderlich, den Nutzungswert der Zahlungsmittel generierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswerts bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der Zahlungsmittel generierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

(5) ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ EINSCHLIESSLICH DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

5.1 Die liquiden Mittel umfassen im Wesentlichen Bankguthaben und sind mit ihren Nominalwerten erfasst.

5.2 Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf TEUR 1.352 (Vorjahr: TEUR 468) belaufen, sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 1.103; Vorjahr: TEUR 258),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 249; Vorjahr: TEUR 205),
- Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 5).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 141) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	49	26
30 bis 60 Tage	24	13
60 bis 90 Tage	15	8
über 90 Tage	114	94
	202	141

Wertminderungen sind in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 17) erfasst.

5.3 Unter den **zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien** werden unfertige und fertige Bauten ausgewiesen, die gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet wurden. Dabei wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung der jeweiligen Immobilien angefallen sind. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke abzüglich aller geschätzten Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind. Die Anwendung von IAS 11 ist nicht einschlägig.

Die Position zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.719	13.008
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.284	5.399
	16.003	18.407

Von den Grundstücken dienen Grundstücke im Wert von TEUR 5.009 (Vorjahr: TEUR 5.009) als Sicherheiten für Darlehen.

Die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien beinhalteten Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 7.595), die zum Veräußerungswert abzüglich Vertriebsaufwendungen ausgewiesen wurden. Bei der Ermittlung der Veräußerungswerte wurde auf die beizulegenden Zeitwerte abgestellt, die sich aus den vertraglich vereinbarten Kaufpreisen ergaben. Die Grundstücke mit unfertigen Bauten beinhalten geleistete Anzahlungen auf Vertriebsprovisionen für Wohnungen von TEUR 569 (Vorjahr: TEUR 0), die bei Übergabe der Wohnungen an die Erwerber fällig werden. Des Weiteren wurden Fremdkapitalkosten von TEUR 127 (aus einem mit 9 % p.a. verzinsten Darlehen) gemäß IAS 23 in den Grundstücken mit unfertigen Bauten aktiviert.

Die Wertminderungen des laufenden Geschäftsjahres, die sich auf TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 713) belaufen, wurden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter Wertminderungen Vorräte und Forderungen erfasst.

5.4 Die **sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte** beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt sowie aller kumulierten Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesammelt wurden, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich u.a. um debitorische Kreditoren sowie um hinterlegte Kautionen. Von den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten sind Forderungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 51) mehr als 90 Tage überfällig. Bei den **Forderungen aus Ertragssteuern** handelt es sich um erstattungsfähige Gewerbe- und Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag.

5.5 Die Sachanlagen sowie die **immateriellen Vermögenswerte** werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Nutzungsdauern betragen bei Software drei Jahre und bei anderen Sachanlagen zwischen drei und 13 Jahren. Im Falle, dass der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands. Im Geschäftsjahr 2013 gab es wie im Vorjahr keinen Abwertungsbedarf.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich aus dem Erwerb des Bauträgergeschäfts der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, darf nicht planmäßig abgeschrieben werden. Stattdessen hat der Erwerber ihn zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zuzuordnen und gemäß IAS 36 auf Wertminderung zu prüfen, und zwar einmal jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte.

Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner als ihr Buchwert ist, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert des der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten zuzuordnen. Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden.

Der in der Konzernbilanz ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 2.715 ist vollständig dem Bauträgergeschäft als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet.

Der erzielbare Betrag des Bauträgergeschäfts wurde durch Berechnung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow Methode ermittelt. Das Modell umfasst eine Detailplanungsperiode für das Bauträgergeschäft von fünf Jahren (2014 bis 2018). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das geplante EBIT der laufenden und geplanten Bauträgerprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt. Der jährliche durchschnittliche Rohertrag wurde mit 9 % p.a. abgezinst.

Zum Stichtag ergab sich keine Wertminderung.

5.6 Renditeliegenschaften: IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien definieren sich wie folgt: Sie dienen der Erzielung von Mieteinnahmen und/oder werden zum Zwecke der Wertsteigerung langfristig gehalten.

Bei Zugang werden Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche angefallenen Kosten, die der Herstellung der Liegenschaft zuzuordnen sind. Die Folgebewertung sämtlicher Renditeliegenschaften erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 7.766. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	6.760	12.020
Im Geschäftsjahr errichtete Renditeliegenschaften	0	467
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	0	119
Abgänge (Verkauf)	0	-5.689
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	1.006	-157
Ende des Geschäftsjahres	7.766	6.760

Die Bewertung zu Zeitwerten löst latente Steuern aus (vgl. auch Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung).

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf insgesamt TEUR 560 (Vorjahr: TEUR 1.026). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 392).

Bei den wesentlichen Mietverträgen des CR Capital-Konzerns handelt es sich um gewerbliche Mietverträge, die mit einer Laufzeit bis 2019 bzw. 2020 abgeschlossen wurden. Die Mieter verfügen über ein- bis zweimalige Verlängerungsoptionen von vorwiegend fünf Jahren. Die restlichen gewerblichen Mietverträge laufen überwiegend in den nächsten drei Jahren aus. Teilweise wurden Verlängerungsoptionen vereinbart.

Die Vermietung von Wohnungen erfolgt in der Regel unbefristet.

Die Fristigkeiten der zukünftigen Mietzahlungen aus den zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Verträgen stellen sich wie folgt dar:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	über ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Zukünftige Mietzahlungen	1.923	476	1.447
(Vorjahr)	(2.375)	(559)	(1.816)

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften erfolgte zum Einen auf Basis aktueller Gutachten unabhängiger Gutachter, zum Anderen unter Verwendung aktueller Gutachten und ergänzender Modifizierung der Bewertungsparameter aufgrund eigener Kenntnisse bezüglich des Marktumfeldes sowie der spezifischen Bewertungsparameter der jeweiligen Bewertungsobjekte. Die Erträge aus der gegenüber dem Vorjahr höheren Bewertung der Renditeliegenschaften im vorliegenden Abschluss resultieren nahezu ausschließlich aus der Berücksichtigung höherer nachhaltig erzielbarer Mieten. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten wird durch die vorliegenden Gutachten bestätigt. Die Methodenstetigkeit gegenüber dem Vorjahr wurde gewahrt.

Unter Hinweis auf IAS 40 ergibt sich hinsichtlich der Wertermittlung für die verwendeten Gutachten Folgendes:

Für die Ermittlung des „Fair Value“ nach IAS 40 hat der Gutachter die folgende Bewertungshierarchie festgelegt:

1. aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Immobilien;
2. sollten diese nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann auf angepasste Vergleichspreise anderer Immobilien zurückgegriffen werden;
3. sollten auch diese nicht zur Verfügung stehen, kann auf diskontierte zukünftige Zahlungsströme zurückgegriffen werden.

Eine Wertermittlung nach den Punkten 1 und 2 fand nicht statt, da für diese Objekte keine aktuellen Kaufpreise zum Vergleich vorlagen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Renditeliegenschaften werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Insofern haben die Gutachter jeweils den Ertragswert als Grundlage der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogen.

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden folgende wesentliche Annahmen getroffen:

	Monatliche Miete in EUR je m² bzw. Stellplatz
Büro-, Verkaufs- und Lagerfläche	4,73 bis 16,00
Offene Stellplätze	13,00 bis 23,00

Des Weiteren wurden die folgenden Annahmen getroffen:

	Mietausfallwagnis in %
Büro-, Verkaufs- und Lagerfläche	1,50 bis 4,00
Offene Stellplätze	1,50

	Instandhaltung in EUR je m² p. a.
Büro-, Verkaufs- und Lagerfläche inkl. Stellplätze	6,50 bis 9,00

Die Mieten orientieren sich an den nachhaltig erzielbaren Mieten. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet. Die Gutachter haben mit einem Liegenschaftszinssatz von jeweils 4,75 % bis 6,0 % und mit objektbezogen unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude korrespondieren. Die Gutachter gehen von einer Restnutzungsdauer von bis zu 80 Jahren (Niederbarnimstraße) aus. Die Summe aus Boden- und Gebäudeertragswert ergibt den jeweiligen Ertragswert der vorhandenen Renditeliegenschaft.

5.7 Latente Steuern: Aktive latente Steuern werden auf steuerlich abziehbare temporäre Differenzen und auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert, sofern zukünftige zu versteuernde Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Bei steuerlich abziehbaren temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die Umkehrung der temporären Differenz in der vorhersehbaren Zukunft eintritt und entsprechendes zu versteuerndes Einkommen zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Einkommen zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum erwarteten Zeitpunkt gelten bzw. künftig anzuwenden sind, wenn die latenten Steuerforderungen bzw. -verbindlichkeiten beglichen werden.

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wird nur vorgenommen, wenn ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, oder beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abgelöst wird.

Die Realisierung des latenten Steueranspruches hängt von zukünftigen zu versteuernden Gewinnen ab. Trotz in Vorperioden erlittener Verluste geht das Management davon aus, dass neben dem Abschluss zum Stichtag unfertiger Bauvorhaben insbesondere aufgrund der Realisierung des sich in der Planungsphase befindlichen Bauprojektes „Bessemmerstraße 84“ mit rund 200 Wohneinheiten, zukünftig zu versteuernde Gewinne in der Projektgesellschaft Bessemmerstraße 84 mbH generiert werden. Aufgrund des geplanten Einbezuges der Projektgesellschaft Bessemmerstraße 84 mbH in die ertragsteuerliche Organschaft mit der CR Capital Real Estate AG werden daher die steuerlichen Verlustvorträge auf Ebene der CR Capital Real Estate AG als werthaltig beurteilt.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 643 (Vorjahr: TEUR 5.468) bzw. TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 4.319) wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt, da die Voraussetzungen der IAS 12.34 zur Bilanzierung von latenten Steuern auf Verlustvorträgen nicht erfüllt sind. Die sich daraus ergebenden latenten Steuern belaufen sich insgesamt auf TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 1.468). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar.

Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2013 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2012	ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge			
- CR Capital Real Estate AG	207	1.099	1.306
	207	1.099	1.306
Latente Steuern auf temporäre Differenzen			
- Bewertung der Renditeliegenschaften	-397	-350	-747
- Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	-711	763	52
- Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	19	-7	12
- Immaterielle Vermögenswerte	-34	34	0
	-1.123	440	-683
	-916	1.539	623
davon entfallen auf:			
Aktive latente Steuern	19	985	1.004
Passive latente Steuern	-935	554	-381

5.8 Sonstige Rückstellungen umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Der Rückstellungsspiegel stellt sich wie folgt dar:

	1.1.2013	Abgang (Entkonso- lidierung)	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	554	0	475	79	1.028	1.028
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	127	5	123	4	111	106
Ansprüche von Arbeitnehmern	37	0	2	35	4	4
Steuern	19	0	19	0	3	3
Sonstige	70	20	27	17	46	52
	807	25	646	135	1.192	1.193

5.9 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und die **sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich u.a. um Darlehen, die für die Finanzierung von Immobilien verwendet wurden. Die **sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten** sind in Höhe von TEUR 5.508 (Vorjahr: TEUR 7.509) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und in Höhe von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 132) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Tochterunternehmen sowie um Darlehen Dritter, die für die Abwicklung vorhandener Bauvorhaben benötigt werden. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 6.071 (Vorjahr: TEUR 4.028), davon entfallen TEUR 5.853 (Vorjahr: TEUR 3.743) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

5.10 Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 104) beinhalten den langfristigen Teil einer Mietvorauszahlung.

5.11 Bei den **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich um Darlehen, die für die Anschaffung von Immobilien verwendet wurden. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf Renditeliegenschaften bzw. auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie durch Zessionen auf Mietforderungen gesichert.

5.12 Latente Steuerschulden: Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus

- einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft kontrolliert werden und es ist wahrscheinlich, dass dies nicht in der vorhersehbaren Zukunft eintritt.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Tochterunternehmens und der Höherbewertung der vorhandenen Renditeliegenschaften war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren. Es wird insofern auf die Ausführungen zu Punkt 5.7 verwiesen. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 2.550 (Vorjahr: TEUR 3.784). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % ergibt sich nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 381 (Vorjahr: TEUR 935).

5.13 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.000.000,00. Es ist eingeteilt in 15.000.000 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Auf der am 15. Juli 2008 stattgefundenen Hauptversammlung wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 gegen Bareinlagen um EUR 14.950.000,00 auf EUR 15.000.000,00 durch Ausgabe von 14.950.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Der Ausgabepreis je Aktie belief sich dabei auf EUR 1,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. August 2008 im Handelsregister eingetragen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates in der Zeit bis zum Ablauf des 26. August 2018 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2013).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 1.500.000,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 119.295 Stück.

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 AktG gebildet. Ein Teil des Bilanzgewinnes 2009 wurde für die Ausschüttung einer Dividende verwendet; der verbleibende Rest in Höhe von TEUR 1.186 wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Die mit der Aufstockung von 94 % auf 100 % der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin im Zusammenhang stehende (einschließlich der bis dahin den Anteil nicht beherrschender Gesellschafter übersteigende) Kaufpreiszahlung wurde entsprechend IAS 27 als Transaktion zwischen Eigentümern bilanziert.

5.14 Schuldverschreibungen

Laut Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Zu diesem Zweck wird das Grundkapital um bis zu EUR 7.500.000,00 durch Ausgabe von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013).

(6) ANLAGESPIEGEL

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Entwicklung des Konzernanlagevermögens“ dargestellt.

(7) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen vor allem:

- TEUR 2.638 aus noch nicht fertiggestellten Bauaufträgen.

Die Verpflichtungen sind innerhalb eines Jahres zahlungswirksam. Die verbleibenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und können betragsmäßig vernachlässigt werden.

(8) ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Grundsätze der Ertragsrealisierung

Verkauf von Immobilien

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der Konzern hat die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Immobilie auf den Käufer übertragen.
- Der Konzern behält weder ein Verfügungsrecht, wie es gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie.
- Die Höhe der Umsatzerlöse kann verlässlich bestimmt werden.
- Es ist wahrscheinlich, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.
- Die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten können verlässlich bestimmt werden.

Danach sind im Grunde Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien zu erfassen, wenn der rechtliche Eigentumsübergang erfolgt ist.

Mieterträge

Die Mieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerecht erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Segmentberichterstattung nach IFRS 8

IFRS 8 erfordert von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen Geschäftssegmente dar, die bestimmte Kriterien erfüllen. Bei Geschäftssegmenten handelt es sich um Unternehmensbestandteile, für die getrennte Finanzinformationen vorhanden sind. Die Segmentberichterstattung muss sich somit zwangsläufig am internen Berichtswesen des Unternehmens orientieren. Die interne Steuerung des Unternehmens stellt damit die Grundlage für die Segmentberichterstattung dar.

Berichtspflichtige Segmente

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

- Bestandsimmobilien
- Baurägergeschäft

Das Segment der Bestandsimmobilien beinhaltet den Verkauf sowie die Verwaltung und Vermietung der

im Bestand des CR-Konzerns befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Segment Bauträgergeschäft sind sämtliche Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Neubau von Immobilien und der Veräußerung dieser Immobilien zusammengefasst.

Segmentumsatzerlöse und Segmentaufwendungen

Im Folgenden sind die Erlöse und Aufwendungen der einzelnen berichtspflichtigen Segmente des Konzerns dargestellt:

	Bestandsimmobilien		Bauträgergeschäft		Gesamt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mietergebnis	650	763	62	45	712	808
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	0	0	-987	-826	-987	-826
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0	166	0	0	0	166
Sonstige betriebliche Erträge	142	59	258	4	400	63
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	1.006	310	0	0	1.006	310
Rohergebnis	1.798	1.298	-667	-777	1.131	521
Personalaufwand	263	383	146	0	409	383
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	17	18	114	114	131	132
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	223	17	0	713	223	730
Sonstige betriebliche Aufwendungen	801	827	197	554	998	1.381
EBIT	494	53	-1.124	-2.158	-630	-2.105
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	95	136	7	6	102	142
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	753	824	188	64	941	888
EBT	-164	-635	-1.305	-2.216	-1.469	-2.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-724	20	-794	-301	-1.518	-281
Jahresergebnis	560	-655	-511	-1.915	49	-2.570

Die Mieterträge aus dem Bauträgergeschäft resultieren aus dem Grundstück Bessemerstraße 84, für das eine kurzfristig kündbare Nutzungsvereinbarung geschlossen wurde.

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2013 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

Segmentvermögen und -schulden*Segmentvermögen*

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	14.964	17.002
Bauträrgeschäft	15.129	17.223
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	30.093	34.225

Segmentschulden

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	9.947	15.269
Bauträrgeschäft	9.481	8.090
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	19.428	23.359

Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten

Die Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten, ausgenommen latente Steueransprüche, betragen:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	14	468
Bauträrgeschäft	5	2.943
Summe Zugänge (konsolidiert)	19	3.411

Geografische Informationen

Der CR-Konzern ist ausschließlich in einem regionalen Segment (Berlin und Umland) tätig, sodass keine geografischen Angaben im Sinne von IFRS 8.33 erforderlich sind.

Wesentliche Kunden

Angaben zu wesentlichen Kunden gemäß IFRS 8.34 sind ebenfalls nicht erforderlich, da sich die Umsatzerlöse auf eine Vielzahl von Kunden verteilen. IFRS 8.34 wäre anzuwenden, wenn sich die Umsatzerlöse aus Geschäftsvorfällen mit einem einzigen externen Kunden auf mindestens 10 % der Umsatzerlöse des Unternehmens belaufen würden. Einmalige Immobilienverkäufe sind nicht zu berücksichtigen, da es sich im Sinne von IFRS 8.34 um keine wichtigen Kunden handelt, die zu einem Abhängigkeitsverhältnis führen können, da es sich lediglich um einmalige Geschäftsvorfälle handelt.

8.1 Die **Umsatzerlöse** betreffen den Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 12.656 (Vorjahr: TEUR 7.364) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 1.257). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften belaufen sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.855).

8.2 Die angefallenen **Aufwendungen aus der Vermietung** von Immobilien beinhalten u.a. umlagefähige Heiz- und Betriebskosten, die noch abzurechnen sind sowie Bewirtschaftungskosten, die nicht umlagefähig sind. Die Bewirtschaftungskosten enthalten auch die Grundsteueraufwendungen. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen verrechnet.

8.3 Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Position **Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien** setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Ankauf von Baugrundstücken / Bauleistungen	10.784	8.128
Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	2.859	62
	13.643	8.190

8.4 Die **Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften** des Vorjahres beinhalten im Wesentlichen den abgegangenen Buchwert der veräußerten Renditeliegenschaft.

8.5 Die **sonstigen betrieblichen Erträge** des Geschäftsjahres 2013, die sich insgesamt auf TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 63) belaufen, beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Korrekturen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

8.6 Bezüglich der **Neubewertung der Renditeliegenschaften** wird auf Abschnitt 5.6 verwiesen.

8.7 Bei dem Bewertungsergebnis **errichteter Renditeliegenschaften** des Vorjahres handelt es sich um aktivierte Eigenleistungen, die für die Herstellung von Renditeliegenschaften angefallen sind. Hierbei handelt es sich um zwei Ladeneinheiten in einem von der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH errichteten Wohn- und Geschäftshaus, die langfristig vermietet werden.

8.8 Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 409 (Vorjahr: TEUR 383) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 18).

8.9 Die erfassten **Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 132) sowie Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 713). Die verbleibenden Wertminderungen beziehen sich auf die vorhandenen Forderungen und belaufen sich auf insgesamt TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 17).

8.10 Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 1.381) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abzugsfähige Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

8.11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hierbei um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 142), die aus Kreditvergabe bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

8.12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Darlehen, die für die Finanzierung der Immobilien aufgenommen wurden.

8.13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Posten betrifft im Wesentlichen latente Steuern, die auf Basis des aktuellen Steuerrechts ermittelt wurden:

	2013 EUR	2012 EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	-21.385,19	-18.082,45
Latenter Steueraufwand		
- aus Verbrauch bzw. Auflösung von Verlustvorträgen	0,00	-2.835,74
- aus Bewertungsunterschieden	-175.543,17	0,00
Latenter Steuerertrag		
- aus Bewertungsunterschieden	797.260,29	302.440,63
- aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	917.269,98	0,00
	1.517.601,91	281.522,44

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt wie im Vorjahr unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 30,175 %. Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

	2013 %	2012 %
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	-203,38	-9,87

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,83 %) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsatz: 14,35 %).

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres kann wie folgt auf den Periodenerfolg übergeleitet werden:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	-1.468	-2.852
Erwarteter Steuerertrag	443	860
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-123	-574
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	1.188	0
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-1	-9
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	11	19
Steueraufwendungen/-erstattungen für Vorjahre	0	-14
Gebuchter Steuerertrag	1.518	282

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die Anzahl der Stammaktien der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während der Periode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

Es ergibt sich Folgendes:

		2013	2012
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	60.451,27	-2.526.220,69
Anzahl Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	14.880.705	14.880.705
Ergebnis je Aktie	EUR	0,00	-0,17

SONSTIGE ANGABEN

(10) ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Eggers	Axel	Vorstand	Diplom-Kaufmann, Jurist (Ass. Jur.)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2013 auf insgesamt TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 248). Forderungen gegen den Vorstand bestehen zum 31. Dezember 2013 in Höhe von insgesamt TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 21) und betreffen mehrere mit 6 % p.a. verzinsliche Darlehen mit Restlaufzeiten bis zum 31. Januar bzw. 30. September 2014. Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand belaufen sich auf insgesamt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2013 TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 30).

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Pietschmann ¹⁾	Rainer	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Peitz ²⁾	Peter	Mitglied	Architekt
Fernitz	Siegfried	stellv. Vorsitzender	Managing Director

¹⁾ bis 27. August 2013

²⁾ seit 27. August 2013

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 33). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht; Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2013 in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 14) und resultieren aus der Vergütung des Aufsichtsrates.

(11) MITARBEITERZAHL

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich sechs Arbeitnehmer beschäftigt, von denen zwei der CR Capital Real Estate AG und vier Mitarbeiter der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zuzuordnen sind, zusätzlich war ein Vorstandsmitglied entgeltlich angestellt.

(12) ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN NACH IFRS 7

Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

Das Risikomanagementsystem der CR Capital Real Estate AG hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden der Vorstand und der Aufsichtsrat informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die CR Capital Real Estate AG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der CR Capital Real Estate AG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

Kapitalrisikomanagement und Zinsänderungsrisiko

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge des CR Capital-Konzerns durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital	10.665	10.866
Bilanzsumme	30.093	34.225
Eigenkapitalquote	35,4 %	31,7 %

Die CR Capital Real Estate AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen.

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Fremdkapital aufgenommen. Da der Kapitaldienst hauptsächlich aus den Mieteinnahmen geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Sanierungen im gleichen Maße wie Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände negative Folgen haben.

2013 haben sich die Bank- und Darlehensverbindlichkeiten durch die Veräußerung von Immobilien auf insgesamt Mio. EUR 6,1 verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Buchgrundschulden auf Renditeliegenschaften mit Buchwerten von insgesamt TEUR 7.766 (Vorjahr: TEUR 6.290) sowie Buchgrundschulden auf zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien mit Buchwerten von insgesamt (TEUR 5.009; Vorjahr TEUR 5.009) gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten. Der Buchwert der zum Bilanzstichtag bestehenden Mietforderungen beträgt TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 205).

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt Mio. EUR 2,9 keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergeben sich die folgenden Festzinsperioden:

	Festzinsperioden bis zum
Darlehen über TEUR 2.375	31.08.2020
Darlehen über TEUR 523	30.09.2019

Neben den o.g. Darlehen wird ein weiteres Darlehen ausgewiesen, das zum Stichtag auf Mio. EUR 2,4 valuiert. Bei der Höhe des festzusetzenden Zinssatzes wird auf den „EURIBOR-3-Monatssatz“ zuzüglich eines Nominalaufschlags von 1,75 % p.a. abgestellt.

Eine Erhöhung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des CR Capital-Konzerns in Höhe von insgesamt Mio. EUR 2,4 um 1 %-Punkt führt zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 24. Eine Verminderung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des CR Capital-Konzerns um 1 %-Punkt führt zu einer Verminderung der Zinsaufwendungen um TEUR 24.

Aus dem Ankauf des Geschäftsanteils der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH resultiert eine sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.521. Ab dem 1. Januar 2013 ist das Darlehen mit einem festen Zinssatz über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Im Berichtsjahr wurden die restlichen Anteile der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erworben. Die aus diesem Ankauf bestehende kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit wird mit einem festen Zinssatz über dem Basiszinssatz verzinst und valuiert zum Stichtag auf TEUR 255.

Zwei weitere kurzfristige Darlehen, die fest verzinst werden, weisen zum Stichtag Salden in Höhe von TEUR 1.540 bzw. TEUR 147 auf.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da keine Zinsen zu zahlen sind. Es handelt sich um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Vermögenswerte

31.12.2013 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.352	584	417	2.353	2.353
	1.352	584	417	2.353	2.353

31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	468	4.268	1.041	5.777	5.777
	468	4.268	1.041	5.777	5.777

Verbindlichkeiten

31.12.2013 in TEUR	kurzfristig			langfristig	Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	263	850	5.508	4.991	11.612	11.778
Erfolgswirksam zum beizu- legenden Zeitwert bewerte- te und zu Handelszwe- cken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	84	0	84	84
	<u>263</u>	<u>850</u>	<u>5.592</u>	<u>4.991</u>	<u>11.696</u>	<u>11.862</u>
31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			langfristig	Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	3.515	1.074	7.509	5.254	17.352	17.462
Erfolgswirksam zum beizu- legenden Zeitwert bewerte- te und zu Handelszwe- cken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	133	0	133	133
	<u>3.515</u>	<u>1.074</u>	<u>7.642</u>	<u>5.254</u>	<u>17.485</u>	<u>17.595</u>

Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten entsprechend den Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellen sich wie folgt dar:

2013

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	2013
						TEUR
Liquide Mittel	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8
Kredite und Forderungen	44,7	0,0	0,0	0,0	0,0	44,7
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	48,4	0,0	0,0	48,4
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bilanzierte Verbindlich- keiten	0,0	-941,2	0,0	0,0	0,0	-941,2
Summe Nettoergebnis	53,5	-941,2	48,4	0,0	0,0	-839,3
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	53,5	-941,2	48,4	0,0	0,0	-839,3
- im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2012

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	2012
						TEUR
Liquide Mittel	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Kredite und Forderungen	140,4	0,0	0,0	0,0	-17,1	123,3
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-45,8	0,0	0,0	-45,8
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bilanzierte Verbindlich- keiten	0,0	-842,5	0,00	0,0	0,0	-842,5
Summe Nettoergebnis	141,8	-842,5	-45,8	0,0	-17,1	-763,6
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	141,8	-842,5	-45,8	0,0	-17,1	-763,6
- im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Mietforderungen für Immobilien, die der Vermietung dienen, wurde durch entsprechende Wertberichtigungen gewürdigt.

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Grundstücken im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird als sehr gering eingeschätzt, da die Abwicklung nahezu sämtlicher Verkäufe über Notaranderkonten erfolgt bzw. anderweitige Sicherheiten hinterlegt sind.

Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte ist durch die Höhe der Buchwerte begrenzt.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (undiskontierte Tilgungs- und Zinszahlungen) zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 dargestellt:

31. Dezember 2013	Buchwerte	Cash Flow	Cash Flow	
	31.12.2013	bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	Cash Flow > 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	1.193	1.193	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	10.717	6.085	1.984	4.232
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	895	895	0	0

31. Dezember 2012	Buchwerte	Cash Flow	Cash Flow	
	31.12.2012	bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	Cash Flow > 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	807	807	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	16.242	11.255	2.008	4.792
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.242	1.242	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 1.074) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 168) auf die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des CR Capital-Konzerns im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Finanzmittelfonds enthält kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe von TEUR 417 (Vorjahr: TEUR 1.041).

(13) ANGABE DER HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für das voraussichtliche Honorar der Audit Tax & Consulting Services GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 30 gebildet, die ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen betreffen.

(14) ANGABE ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Abschnitt (10).

Mit Bestellung von Herrn Dr. Pahl zum Aufsichtsrat am 06. Juni 2014 (siehe Abschnitt (16)) werden Geschäftsbeziehungen mit Gesellschaften, die er gesetzlich vertritt, ebenfalls als nahestehend aufgeführt:

a) Darlehen von nahestehenden Unternehmen

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
M1 Med Beauty AG	147	788
HAEMATO AG	1.540	1.413
	1.687	2.201

Dem Konzern wurden Darlehen zu Zinssätzen gewährt, die mit durchschnittlichen Marktzinssätzen vergleichbar sind. Die Darlehen waren zum 31. Dezember 2013 nicht besichert.

b) Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Zum 31.12.2013 bestanden Mietverhältnisse mit der Haemato Pharm GmbH über insgesamt 2.195 m². Die Vermietung erfolgte zu ortsüblichen Bedingungen.

Aus dem Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH bestanden zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.776 gegenüber der Haemato AG. Diese Verbindlichkeit wurde zu Zinssätzen verzinst, die mit durchschnittlichen Marktzinssätzen vergleichbar sind. Die Verbindlichkeit war zum 31. Dezember 2013 nicht besichert. Im Mai 2014 wurde die Forderung der Haemato AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in das Unternehmen eingebracht (siehe Abschnitt (16)).

(15) EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Ein Tochterunternehmen hat noch nicht erfüllte Ansprüche gegen Lieferanten wegen mangelhafter Bauausführung bzw. mangelnder Bauaufsicht. Die Lieferanten machen teilweise Gegenforderungen geltend. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass es wahrscheinlich ist, diese Ansprüche mit Erfolg durchzusetzen und eine Entschädigung in Höhe von TEUR 400 zu erhalten. Klageschriften werden voraussichtlich noch in 2014 eingereicht.

Die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH ist als Komplementärin an einer Kommanditgesellschaft beteiligt. Ein wesentliches Haftungsrisiko ergibt sich diesbezüglich nicht.

(16) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Auf Grund der Ermächtigung in § 5 Abs. 3 der Satzung ist das Grundkapital gemäß Beschluss des Vorstands vom 13. Mai 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 14. Mai 2014 unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 um EUR 3.783.778,00 auf EUR 18.783.778 erhöht. Die Erhöhung ist durchgeführt und wurde am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen. Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 3.716.222,00. Die Ermächtigung endet mit Ablauf des 26.08.2018.

Am 10. Juni 2014 wurde Herr Stefan Demske zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Mit Wirkung zum 12. Juni 2014 hat Herr Axel Eggers sein Amt als Vorstandsmitglied niedergelegt.

Das Aufsichtsratsmitglied Siegfried Fernitz hat sein Aufsichtsratsmandat zum 25. Mai 2014 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 6. Juni 2014 wurde Herr Dr. Christian Pahl gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Weitere beachtliche und nach dem 31. Dezember 2013 eingetretene, die Gesellschaft und den Konzern betreffende Sachverhalte bestehen nicht.

(17) FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES 2013 DURCH DEN VORSTAND ZUR VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 3. Juli 2014.

Berlin, den 28. Juni 2014



Stefan Demske
(Vorstand)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers An die CR Capital Real Estate AG, Berlin

An die CR Capital Real Estate AG, Berlin:

Wir haben den von der CR Capital Real Estate AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlageberichts nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands des Mutterunternehmens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 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 mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht 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 Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht 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 und des mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlageberichts. 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 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasste Konzernlagebericht 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.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Werthaltigkeit des bilanzierten Geschäfts und Firmenwertes sowie der latenten Steueransprüche aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen entscheidend davon abhängt, ob es dem Konzern gelingt, zukünftig entsprechende positive Cash Flows sowie steuerliche Gewinne aus der Tätigkeit als Bauträger zu realisieren. Nach den Planungen der Konzernleitung soll dies kurz- bis mittelfristig insbesondere durch den Bau von ca. 200 Eigentumswohnungen auf dem in Berlin-Tempelhof belegenen Grundstück in der Bessemerstraße 84 gelingen.

Berlin, den 03.07.2014

Audit Tax & Consulting Services GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tina Baer
Wirtschaftsprüferin

Auszug

AG-Jahresabschluss

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.135,40		175.441,46
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		6.349.274,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		16.806,72
		30.135,40	6.541.522,65
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Leistungen		-22.400,00	-6.379.664,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		59.543,27	20.782,78
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-955,07	-75.903,36
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-242.867,85		-323.329,61
b) soziale Abgaben	-20.427,72		-12.100,84
		-263.295,57	-335.430,45
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12.281,81		-13.621,10
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese in der Kapitalgesellschaft übliche Abschreibungen überschreiten	-115.000,00		0,00
		-127.281,81	-13.621,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-740.141,15	-625.430,86
8. Erträge aus Beteiligungen		152.156,77	410.569,49
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		152.156,77	410.569,49
9. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		1.234.586,71	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		371.810,53	277.591,87
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		330.460,14	153.588,85
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-334.601,66	-1.074.646,85
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		-49.069,22	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-302.279,43	-300.998,75
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		124.683,83	8.298,25
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.208,77	-1.555.229,05
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-41,22
16. Sonstige Steuern		-318,00	-318,00
17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		7.890,77	-1.555.588,27

BILANZ**ZUM 31. DEZEMBER 2013**

AKTIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	1,00		1,00
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.465,00		28.621,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.320.500,02		11.621.446,45
		11.349.966,02	11.650.068,45
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	0,00		22.400,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	275.000,00		390.000,00
		275.000,00	412.400,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.526,71		64.173,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.425.449,34		4.698.555,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	597.602,41		516.897,48
		5.026.578,46	5.279.626,46
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.270,27	102.399,04
		5.308.848,73	5.794.425,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		11.511,58	2.136,32
Summe Aktiva		16.670.326,33	17.446.630,27

PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Nominell	15.000.000,00		15.000.000,00
2. ./.. eigene Anteile	-119.295,00		-119.295,00
		14.880.705,00	14.880.705,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	192.716,46		192.716,46
2. Andere Gewinnrücklagen	1.176.732,22		1.176.732,22
		1.369.448,68	1.369.448,68
III. Verlustvortrag		-4.474.846,42	-2.919.258,15
IV. Jahresüberschuss		7.890,77	-1.555.588,27
		11.783.198,03	11.775.307,26
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		75.070,00	146.997,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		54,65
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		4.242,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.110,02		158.517,18
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	920.373,12		97.960,35
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.813.575,16		5.263.551,71
		4.812.058,30	5.524.325,89
Summe Passiva		16.670.326,33	17.446.630,27

IMPRESSUM

Herausgeber

CR Capital Real Estate AG

Fasanenstraße 77

10623 Berlin

www.capital-real-estate-ag.de

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

CR Capital Real Estate AG
Fasanenstraße 77
10623 Berlin

Telefon: +49 (0)30 889 26 88 0
Telefax: +49 (0)30 889 26 88 69
E-Mail: info@cr-cap.de
www.capital-real-estate-ag.de