

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Geschäftsbericht 2014



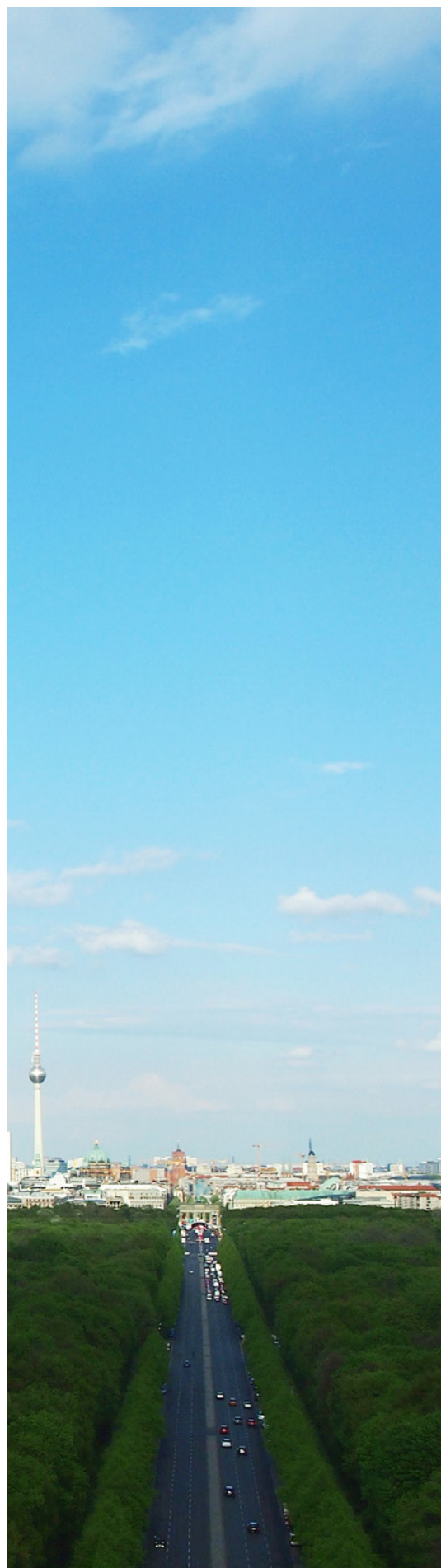
KONZERNKENNZAHLEN (IFRS) IN TEUR

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.12.2014
Umsatzerlöse	18.337
Rohergebnis	10.220
Jahresüberschuss	4.808
Konzernbilanz	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	11.645
Kurzfristige Vermögenswerte	22.886
Eigenkapital	18.860
Verbindlichkeiten	15.671
Bilanzsumme	34.531
Eigenkapitalquote	54,6 %

KENNZAHLEN ZUR AKTIE**31.12.2014**

Anzahl umlaufender Aktien	18.783.778 Stück
Streubesitz	< 50 %
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market
Ergebnis je Aktie	0,28 EUR

2	Brief des Vorstands
4	Immobilienportfolio
26	Bericht des Aufsichtsrats
28	Zusammengefasster Lagebericht der AG und des Konzerns
44	Konzern-Jahresabschluss
45	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
46	Konzern-Bilanz
48	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
49	Konzern-Kapitalflussrechnung
50	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
52	Konzernanhang
78	Auszug AG-Jahresabschluss
79	Gewinn- und Verlustrechnung
80	Bilanz
84	Impressum



Brief des Vorstands

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

nach der Übernahme der Position des Alleinvorstandes Mitte 2014 von Herrn Axel Eggers, konnten die laufenden Projekte und Bauvorhaben reibungslos fortgeführt werden.

Im 3. Quartal 2014 konnte das Bauvorhaben in Berlin-Pankow, Thulestraße 47 abgeschlossen und alle 34 Wohnungen an die Erwerber übergeben werden.

Die Projektentwicklung in Berlin-Schöneberg, Bessemerstraße 84 mit ca. 25.000 m² Grundstücksfläche wurde mit Nachdruck weiterverfolgt und konnte während der Genehmigungsphase des B-Planverfahrens an einen Investor zu einem attraktiven Preis veräußert werden.

Das Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119/119 A mit 17 Wohneinheiten und 17 Tiefgaragenstellplätzen hat sich ebenfalls erfreulich entwickelt. Die Einheiten konnten vor den vereinbarten Terminen im Frühjahr 2015 an die Erwerber übergeben werden.

Ende 2014 wurde ein Grundstück in Berlin-Köpenick, Borgmannstraße 16 mit einer Bebaubarkeit mit 42 Einheiten und einer verkaufbaren Wohnfläche von ca. 3.500 m² erworben. Der aktuelle Verkaufsstand liegt bei über 80 %. Mit dem Bau wurde im Januar 2015 begonnen.



Des Weiteren hat es vier Verkäufe aus unserem Immobilienbestand gegeben; verkauft wurde ein Grundstück in Berlin-Steglitz, Borstellstraße 16, eine Teileigentumseinheit in Berlin-Grunewald, Lassenstraße 32 und zwei Ladengeschäfte in Berlin-Friedrichshain, Niederbarnimstraße 19.

Das Bauträgeschäft und die Einnahmen aus Vermietung der Bestandsimmobilien stiegen um rund 36 Prozent und wurden von rund 13,5 Mio. TEUR Umsatz im Jahr 2013 auf 18,337 Mio. € im Jahr 2014 ausgebaut. Im Wesentlichen erreicht wurden diese Umsätze durch den Verkauf der Wohnungen in Berlin-Pankow, Thulestraße 47 mit 34 Wohneinheiten und vier Stellplätzen, dem Verkauf des Grundstückes in Berlin-Schöneberg, Bessemerstraße 84 sowie Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien.

Das Konzernjahresergebnis verbesserte sich von 49 TEUR in 2013 um rund 4,76 Mio. € auf 4,81 Mio. € in 2014.

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 gute Zusammenarbeit.

Berlin, 15. März 2015



Stefan Demske
(Vorstand)

Hohenzollerndamm 119 / 119 A
14199 Berlin - Schmargendorf

Grundstückskauf	September 2012
Vorhaben	Bau eines Mehrfamilienhauses mit 17 WE + 17 Tiefgaragenstellplätzen
Verkaufte Fläche	ca. 1.495,10 m ²
Baubeginn	Oktober 2013
Fertigstellung	März 2015

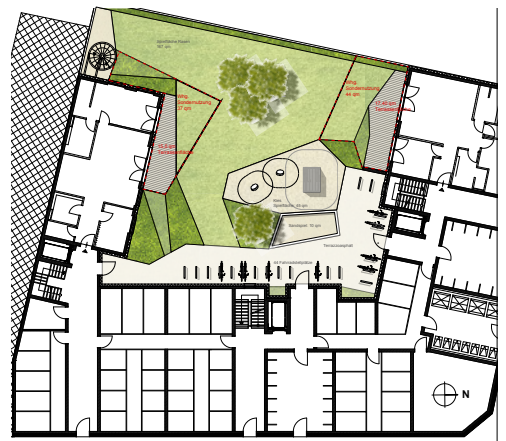
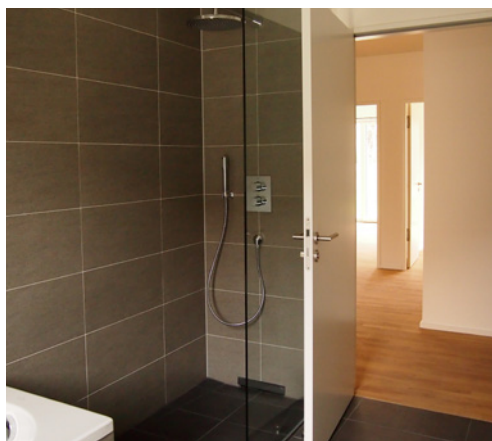






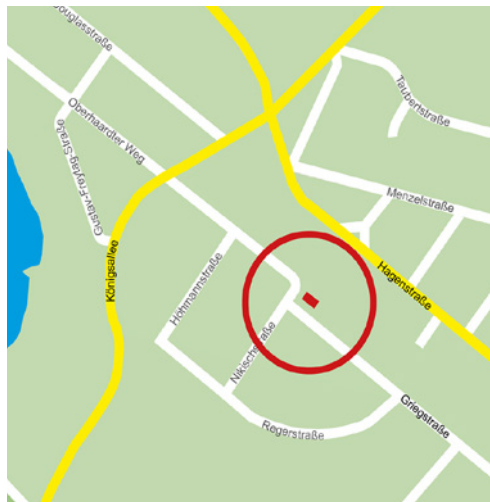
Borgmannstraße 16 / Parrisiusstraße 16
12555 Berlin - Köpenick

Grundstückskauf	Oktober 2014
Vorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 42 WE
Verkaufbare Fläche	ca. 3.495,00 m ²
Baubeginn	Januar 2015
Fertigstellung	Herbst 2016



Griegstraße 2 / 2 A
14193 Berlin - Grunewald

Objektkauf	2014
Baujahr	1966
Art der Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	10 WE, 6 Stellplätze
Wohnfläche	ca. 563 m ²

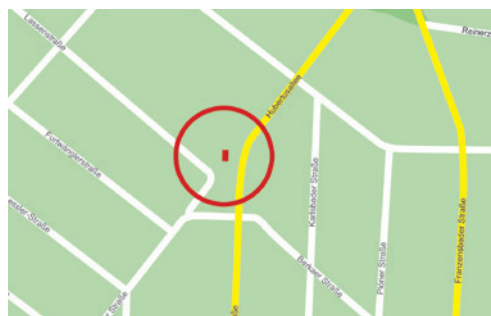






Hubertusallee 73
14193 Berlin - Grunewald

Baujahr	1912
Art der Nutzung	Gewerbe / Wohnen
Vermietbare Fläche	ca. 1.022 m ²
- davon Wohnfläche	ca. 925 m ²
- davon Gewerbefläche	ca. 97 m ²



Lilienthalstraße
12529 Schönefeld

	3a - d	5b	5c
Baujahr	1995	1995	1995
Art der Nutzung	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe
Vermietbare Fläche	ca. 3.921 m ²	ca. 740 m ²	ca. 740 m ²
Stellplätze	38	12	14







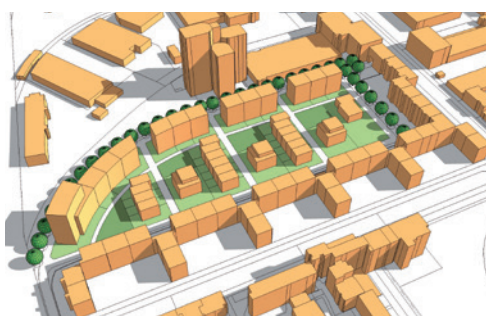
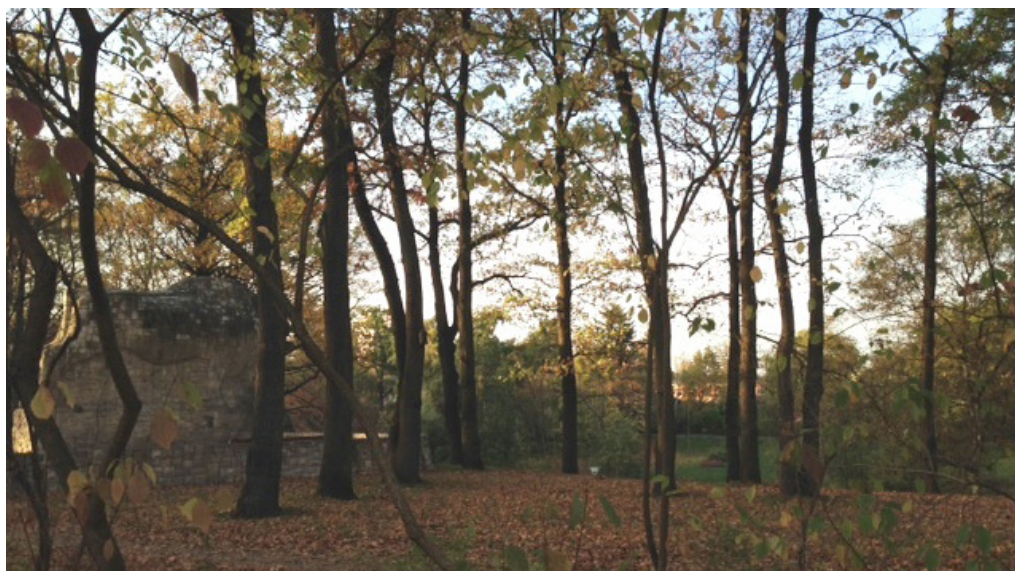
**Thulestraße 47 / Neumannstraße 5
13189 Berlin - Pankow**

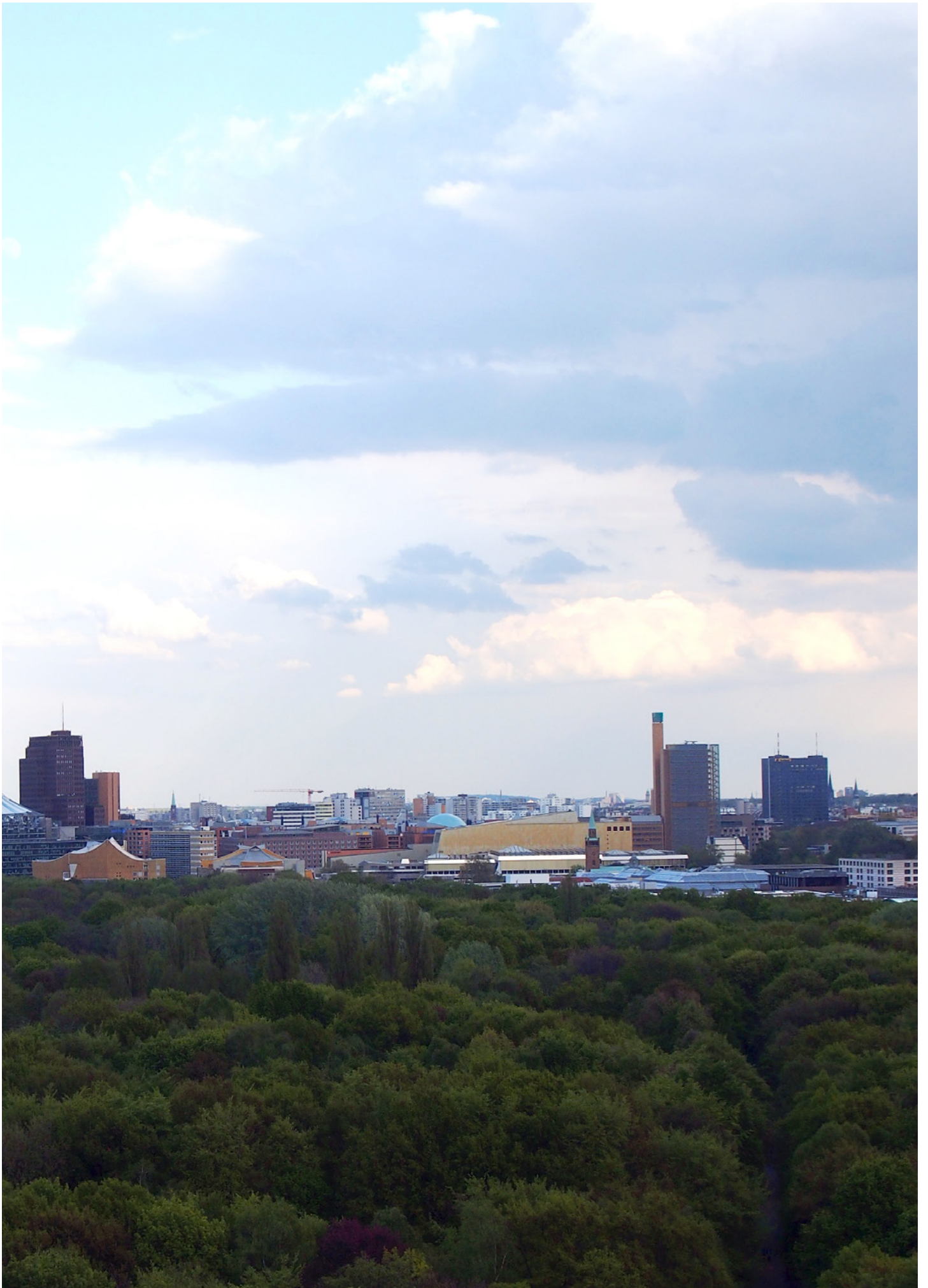
Grundstückskauf	Oktober 2011
Vorhaben	Bau eines Mehrfamilienhauses mit 34 WE + 4 Stellplätzen
Verkaufte Fläche	2.885,00 m ²
Baubeginn	April 2013
Fertigstellung	September 2014



Bessemerstraße 84
12103 Berlin - Schöneberg

Grundstückskauf	Dezember 2011
Vorhaben (3 - 4 Bauabschnitte)	Planung Mehrfamilienhäuser mit 200 WE + 170 Tiefgaragenstellplätzen
Verkauf	September 2014
Verkaufsfläche	ca. 20.000 m ²

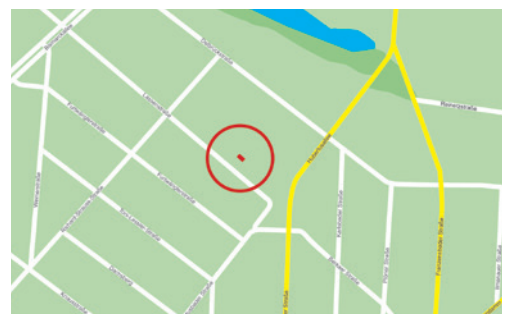






Lassenstraße 32
14193 Berlin - Grunewald

Einheit	Souterrain, Gewerbe
Verkauf	März 2014
Fläche	ca. 147 m ²



Borstellstraße 16
12167 Berlin - Steglitz

Übergabe Grundstück	Februar 2014
Objektart	Projektentwicklung Wohnen
Verkaufsfläche	ca. 1.030,00 m ²







Niederbarnimstraße 19
10247 Berlin - Friedrichshain

Baujahr	2012
Einheiten	Ladengeschäfte TE 01 und TE 02
Verkauf	TE 01: November 2014 TE 02: Dezember 2014
Flächen	TE 01: ca. 68 m ² TE 02: ca. 137 m ²



Bestandsimmobilien

LEIPZIG



Zweenfurther Straße 6 04318 Leipzig - Stünz

Ankauf	2014
Baujahr	1895
Art der Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	10 WE
Wohnfläche	ca. 674 m ²



Aurelienstraße 23 04177 Leipzig - Lindenau

Ankauf	2014
Baujahr	1880
Art der Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	13 WE
Wohnfläche	ca. 1.041 m ²



Schillingstraße 12 04177 Leipzig - Lindenau

Ankauf	2014
Baujahr	1880
Art der Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	8 WE
Wohnfläche	ca. 488 m ²



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 2014 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 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 2014 wurden sechs Aufsichtsratssitzungen abgehalten. 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.

Mit der Aufsichtsratssitzung vom 10.06.2014 wurde Herr Stefan Demske als weiteres Vorstandsmitglied bestellt; Herr Demske erklärte die Annahme der Bestellung zum Vorstandsmitglied. Herr Axel Eggert hat das Vorstandsmandat am 12.06.2014 niedergelegt, um sich eigenen Projekten in Selbstständigkeit widmen zu können.

Nachdem das Aufsichtsratsmitglied Herr Siegfried Fernitz sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats aus persönlichen Gründen am 25.05.2014 niedergelegt hat, wurde am 06.06.2014 Herr Dr. Christian Pahl als Mitglied des Aufsichtsrats gerichtlich bestellt.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 04.07.2014 wurde Herr Dr. Christian Pahl zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Seither setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, nämlich Herr Rechtsanwalt Stefan Krach (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. Christian Pahl (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Dipl.-Ing. Peter Peitz zusammen. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats besteht das Gremium aus einer ausreichenden Anzahl unabhängiger Mitglieder. Die Aufsichtsratsmitglieder besitzen keine Aktien der CR Capital Real Estate AG.

In der Aufsichtsratssitzung vom 07.10.2014 stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zum Rückkauf eigener Aktien in Höhe von bis zu 1.878.377 Aktien (knapp 10 % des Grundkapitals von insgesamt EUR 18.783.778,00) zu.

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.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gieron & Partner 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 2014 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14.08.2014.

Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2014, den Konzernabschluss zum 31.12.2014, sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hatte nach eigener Prüfung in seiner Bilanzsitzung am 13.05.2015 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 2014.

Berlin, den 22.05.2015



Stefan Krach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Zusammengefasster Lagebericht der CR Capital Real Estate AG, Berlin, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaftsleistung konnte zum Jahresende 2014 noch einmal deutlich zulegen. Damit hat sich die konjunkturelle Lage hierzulande nach der Schwächephase im Sommer wieder entspannt. Wie das Statistische Bundesamt (destatis) mitteilte, lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2014 (preis-, saison- und kalenderbereinigt) 0,7 Prozent über dem Niveau des Vorquartals, als sich das Plus auf lediglich 0,1 Prozent belief. Im zweiten Quartal 2014 war das BIP im Vergleich zum Vorquartal sogar um 0,1 Prozent gesunken. Die positive Entwicklung in den letzten drei Monaten 2014 resultierte vor allem aus erhöhten privaten Konsumausgaben, die den Vorquartalswert um 0,8 Prozent überstiegen. Auch Anlageinvestitionen entwickelten sich positiv. In diesem Bereich sind vor allem Bauinvestitionen hervorzuheben, mit einem Anstieg im Vergleich zum dritten Quartal 2014 von 2,1 Prozent.

Für das Gesamtjahr 2014 ergibt sich den Destatis-Angaben zufolge ein Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,6 Prozent, was signifikant über der Wachstumsrate vom Vorjahr in Höhe von 0,1 Prozent liegt.

Auch der Arbeitsmarkt verzeichnete eine positive Entwicklung. Destatis meldete für den Jahresdurchschnitt 42,7 Mio. Erwerbstätige mit Wohnort in Deutschland. Dies waren 0,9 Prozent mehr als in 2013. Der Anstieg fiel damit höher aus als ein Jahr zuvor mit 0,6 Prozent. Darüber hinaus gab es im vierten Quartal 2014 zum ersten Mal nach der Wiedervereinigung Deutschlands mehr als 43 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland.

1.2 Ballungsraum Berlin

Die Berliner Wirtschaft befindet sich nach wie vor auf Wachstumskurs. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung zieht in ihrem Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin zum 4. Quartal 2014 erneut eine positive Bilanz für die deutsche Hauptstadtmetropole. Der robuste Aufwärtstrend drückt sich demnach durch eine zunehmende Beschäftigung im Dienstleistungsbereich, einen anhaltenden Tourismusboom sowie steigende Umsätze im Einzelhandel und Gastgewerbe aus.

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vermeldete, hat die Erwerbstätigkeit in Berlin und Brandenburg in 2014 das höchste Niveau seit mehr als 10 Jahren erreicht. Berlin behauptete mit einer Zuwachsrate der Erwerbstätigenzahl von 1,7 Prozent (auf rund 1,8 Mio. Personen) – wie schon seit 2012 – den Spitzenplatz unter den Bundesländern. Brandenburg liegt mit einem Anstieg von 0,6 Prozent (auf ca. 1,1 Mio. Personen) etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 0,9 Prozent.

Der Tourismus in Berlin zeigte auch in 2014 neue Höchststände. Mit 28,7 Mio. Übernachtungen von Januar bis Dezember 2014 wurde der Vorjahreswert um 6,5 Prozent übertroffen und ein neuer Rekord erzielt. Die Zahl der Gäste stieg um 4,8 Prozent auf 11,8 Mio. Dies wirkt sich positiv auf den Einzelhandel und das Gastgewerbe aus. Der Umsatzzuwachs im Einzelhandel lag in 2014 bei 3,5 Prozent im Vergleich zu 1,5 Prozent im Bundesdurchschnitt. Das Berliner Gastgewerbe wuchs um 2,0 Prozent. Bundesweit belief sich die Steigerung auf 1,0 Prozent.

1.3 Deutscher Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland boomt nach wie vor. Laut Immobilienverband IVD gilt der Immobilienmarkt hierzulande aufgrund der robusten Wirtschaft, der vergleichsweise hohen Renditen sowie der politischen Unwägbarkeiten im Ausland für Investoren weiterhin als sicherer Hafen. Laut IVD sind Investitionen in Immobilien in Deutschland in 2014 um 6,5 Prozent auf 195,3 Milliarden Euro gestiegen.

Der Immobilienpreisindex von bulwiengesa weist seit mittlerweile einer Dekade eine positive Wertentwicklung auf. Der jüngsten Analyse des Beratungsunternehmens zufolge sind die Immobilienpreise in 2014 segmentübergreifend um 4,0 Prozent gestiegen. Das war der stärkste Anstieg im aktuellen Immobilienzyklus seit 2005. Die Preise für Wohnimmobilien legten dabei um 5,1 Prozent zu, während sich Gewerbeimmobilien um 2,0 Prozent verteuerten. Eine hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen, unterstützt vom Niedrigzinsumfeld, führte dazu, dass die Kaufpreise stärker stiegen als die Wohnungsmieten. Neubau-Eigentumswohnungen verteuerten sich um 5,4 Prozent, während die Mieten im Neubau um 3,2 Prozent und in der Wiedervermietung um 3,0 Prozent zunahmen.

Bei den Gewerbeimmobilien war in 2014 laut bulwiengesa erstmals ein deutlicher Preisschub im Vergleich zu den Vorjahren zu beobachten. In diesem Segment legten vor allem die Preise für 1a-Einzelhandelslagen mit 2,4 Prozent deutlich zu. Ein verknapptes Angebot sowie das Interesse an Neuanmietungen, Objektkäufen und Sanierungsmaßnahmen sorgten auch bei Gewerbegrundstücken und Büromieten in zentralen Lagen für einen deutlichen Preisanstieg von 2,1 Prozent bzw. 2,0 Prozent.

1.4 Berliner Immobilienmarkt

Wie der Wohnmarktreport Berlin 2015 von der Berlin Hyp AG und der CBRE zeigt, steigt die Nachfrage beim Berliner Wohnungsmarkt bei Nutzern und Investoren weiter an. Begründet wurde diese Entwicklung zum einen mit dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltzahlen und der positiven Entwicklung der Wirtschaftsleistung sowie der Kaufkraft der Berliner Haushalte. Zum anderen seien bei Wohnimmobilieninvestoren Faktoren wie zum Beispiel ein im internationalen Vergleich eher moderates Preisniveau, gute Entwicklungsperspektiven, das insgesamt niedrige Zinsniveau und auch der Mangel an alternativen Investments ausschlaggebend. Das niedrige Zinsniveau führt oftmals – wie in guten Wohnlagen – zur Verlagerung der Nachfrage von Miet- zu Eigentumswohnungen. Dabei hält der Neubau nach wie vor mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt.

Den Ergebnissen des Wohnmarktreports zufolge stiegen die Mieten in Berlin auch in 2014 deutlich, wenn auch nicht ganz so stark wie im Vorjahr. Über alle Marktsegmente hinweg betrachtet lagen die Angebotsmieten 6,6 Prozent über dem Vorjahreswert. In 2013 stand ein Plus von 6,9 Prozent zu Buche. Gleichzeitig ist das Mietsteigerungspotenzial bei Top-Innenstadtlagen allerdings teilweise ausgereizt. Dafür ist die Nachfrage vor allem in den Innenstadtrandlagen, in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums und in einfachen Stadtrandlagen gestiegen. Erhöhte sich in 2014 die mittlere Angebotsmiete bei Wohnungen im oberen Marktsegment um 2,6 Prozent (auf 15,05 Euro pro Quadratmeter), war die Steigerungsrate im unteren Marktsegment mit 8,5 Prozent (auf 5,50 Euro pro Quadratmeter) deutlich höher.

Gleichzeitig sind die Preise für Eigentumswohnungen besonders in Citylagen Berlins gestiegen. Die drei zentralen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wiesen laut Wohnmarktreport nach wie vor die höchsten Preise auf. Dabei erzielte der Bezirk Mitte mit einem Angebotspreis von 3.646 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014 einen neuen Rekord für Berlin. Der Angebotspreis für Wohnungen (alle Marktsegmente) stieg um 10,1 Prozent auf 2.725 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für angebotene Mehrfamilienhäuser (für alle Marktsegmente) stiegen in 2014 im Schnitt um 11,7 Prozent auf 1.644 Euro je Quadratmeter.

Allerdings zeigt eine Analyse der privaten und gewerblichen Immobilientransaktionen des IVD, dass in 2014 in Berlin deutschlandweit der stärkste Umsatzrückgang zu verzeichnen war. Das Transaktionsvolumen ist hier um 9,81 Prozent auf 13,3 Milliarden Euro gesunken. Laut IVD wirkte sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von fünf auf sechs Prozent zum Jahresbeginn 2014 negativ auf das Transaktionsgeschehen aus. Dies erschwerte auch die Eigentumsbildung.

2 GESCHÄFTSMODELL DER CR CAPITAL REAL ESTATE AG

2.1 Tätigkeitsschwerpunkt heute im Bauträgergeschäft

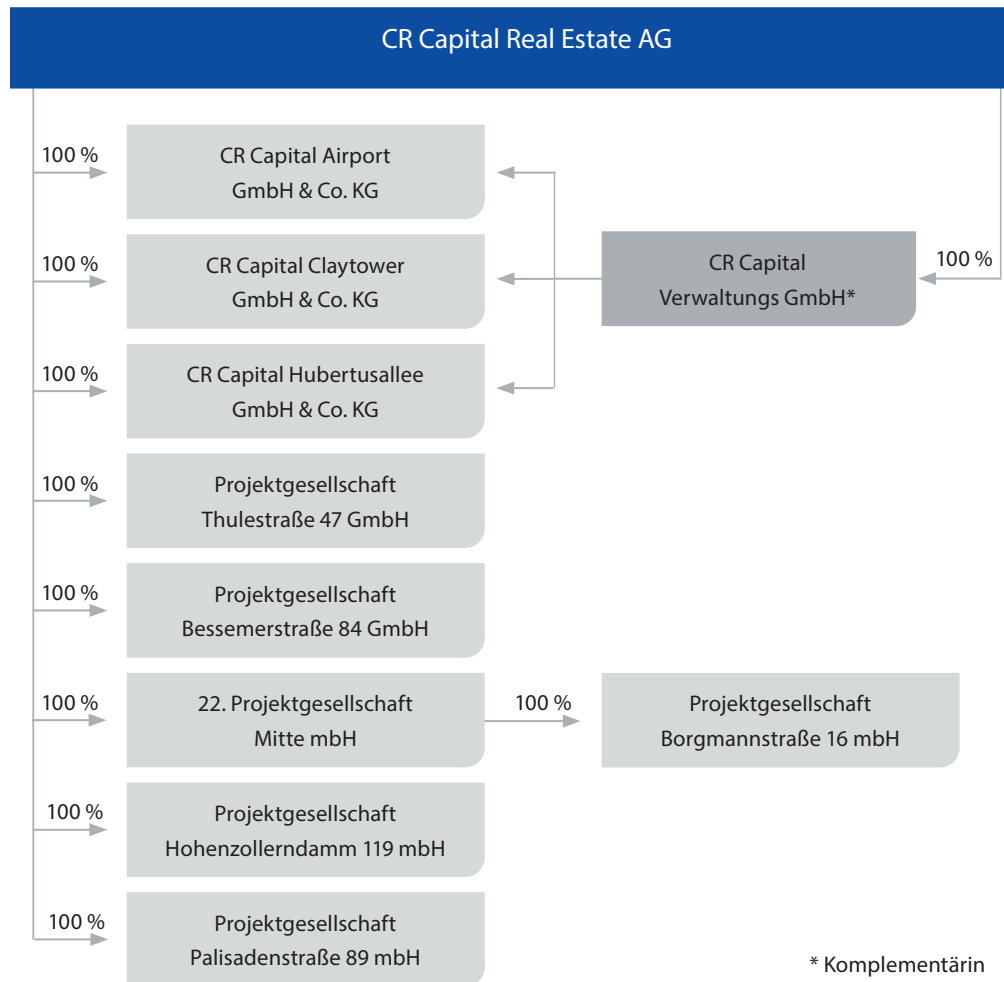
Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen liegt im Bauträgerbereich mit dem Fokus auf dem Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer im Großraum Berlin. Dabei wird das günstige Marktumfeld genutzt, um durch den Verkauf von Wohnungen mit gehobener 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 zulassen, plant die Gesellschaft, auch wieder in Bestandsimmobilien zu investieren, d.h. Wohnimmobilien im Alt- und Neubau sowie Gewerbeimmobilien vorzugsweise im Gesundheitssektor 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 2014 wieder:



3.1 Beteiligungen

Die CR Capital Real Estate AG hält 100 % der Anteile der Objektgesellschaft CR Capital Hubertusallee 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 im Oktober 2011 gegründet. Diese Gesellschaft hat in 2014 34 Neubauwohnungen sowie vier Pkw-Stellplätze errichtet und Mitte des Jahres an die Wohnungserwerber übergeben. 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. Entgegen der ursprünglichen Planung, rund 200 Neubauwohnungen und 170 Tiefgaragenplätze zu errichten, wurde das Grundstück im September 2014 für einen höchst lukrativen Preis verkauft. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

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. 5. 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 bis zum Stichtag 31. Dezember 2014 an die Erwerber übergeben. Daneben besaß die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück in der Borstellstraße 18 in Berlin-Steglitz sowie zwei vermietete Gewerbeeinheiten in der Niederbarnimstraße 19 in Berlin-Friedrichshain. Das Grundstück in der Borstellstraße 18 wurde mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2013 und eine der zwei Gewerbeeinheiten in der Niederbarnimstraße 19 mit Kaufvertrag vom 10. November 2014 verkauft.

Im Oktober 2014 hat die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH die Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 GmbH gegründet. Mit Kaufvertrag vom 23. Oktober 2014 hat die Gesellschaft das Grundstück Borgmannstraße 16 in Berlin-Köpenick erworben. Dort werden derzeit 42 Eigentumswohnungen errichtet. Mit Kaufverträgen vom 23. Oktober 2014 hat die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH die Immobilie Griegstraße 2-2a in Berlin-Grünwald sowie die Leipziger Liegenschaften Aurelienstraße 23, Schillingstraße 12 und Zweenfurther Straße 6 mit Wohneinheiten und Stellplätzen erworben. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

Mit Kaufverträgen vom 26. September 2012 bzw. 01.07.2014 hat die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 in Berlin-Schmargendorf. Dort wurden 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen errichtet, die Fertigstellung erfolgte im März 2015. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

Die 100 %ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Palisadenstraße 89 GmbH wurde im Dezember 2014 gegründet. Geplant ist der Kauf des Grundstücks Palisadenstraße 89 für ein weiteres Bauvorhaben mit Eigentumswohnungen.

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 in 2014 bis 10. Juni 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), Dr. Christian Pahl (stellvertretender Vorsitzender) sowie Peter Peitz. 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 2014 einen bilanziellen Wert von rund Mio. EUR 26. Es setzte sich am 31. Dezember 2014 aus acht Immobilien, einer Teileigentumseinheit und zwei Projektentwicklungen zusammen.

Die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien 2014 belief sich auf 9.258 m² (Vorjahr 6.730 m²). Der Wohnanteil im Immobilienportfolio lag am 31. Dezember 2014 bei rund 30,94 % (Vorjahr 15 %).

Die nachstehende Tabelle enthält Angaben über die Bestandsimmobilien am 31. Dezember 2014 (Anlagevermögen):

Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche
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

Die restlichen Immobilien werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

3.4 Bauträgergeschäft

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH hat im Geschäftsjahr 2013 ein Bauvorhaben mit 54 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow fertiggestellt und im Geschäftsjahr 2014 die beiden verbliebenen Einheiten an die Erwerber übergeben. In 2014 wurden zum Verkauf bestimmte Immobilien in Berlin und Leipzig erworben.

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH Berlin-Köpenick entstehen in 2015 und 2016 42 Eigentumswohnungen.

Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH hat im Geschäftsjahr 2014 ein Bauvorhaben mit 34 Wohneinheiten und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Thulestraße 47 in Berlin-Pankow fertiggestellt und sämtliche Einheiten übergeben.

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH in Berlin-Schmargendorf entstanden 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätze. Baustart war im Herbst 2013, die Fertigstellung erfolgte im März 2015. Sämtliche Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze sind verkauft.

4 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des CR Capital-Konzern kann im Vergleich zum Vorjahr als sehr gut bezeichnet werden. Der Konzern hat im Berichtsjahr ein positives Ergebnis erzielt und weist nach Verlusten in den Vorjahren in 2014 einen Jahresüberschuss von TEUR 4.808 aus. Die Verkaufsumsätze durch die Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten des Bauvorhabens Thulestraße 47 in Berlin-Pankow, sowie der Verkauf des Grundstückes Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg sorgten im Wesentlichen für eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 35,78 % auf TEUR 18.338 (Vorjahr: TEUR 13.506). Die CR AG hat im Rahmen der Ergebnisabführungsverträge von der Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH eine Ergebnisuweisung von TEUR 1.282, sowie in Höhe von TEUR 4.882 von der Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH erhalten.

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

4.1 Immobilienverkäufe

Die 22. Projektgesellschaft hat das Grundstück Borstellstraße 18 in Berlin-Steglitz sowie eine Gewerbeeinheit in der Niederbarnimstraße 19 in Berlin-Friedrichshain verkauft. Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH hat ihre errichteten Eigentumswohnungen vollständig übergeben und die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH ihr Grundstück veräußert. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 17.495.

4.2 Grundstücksankäufe

Im Berichtsjahr wurden durch die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, die Immobilien Griegstraße 2-2a, in Berlin-Grunewald sowie die Leipziger Liegenschaften Aurelienstraße 23, Schillingstraße 12 und Zweenfurther Straße 6, erworben. Durch die Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH wurde das Grundstück in der Borgmannstraße 16, Berlin-Köpenick erworben.

4.3 Immobilienbewirtschaftung

Die Mieterlöse des CR Capital-Konzerns sind im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 843 (Vorjahr: TEUR 850) im Wesentlichen unverändert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2014 belief sich in Berlin auf 9,37 EUR/m² (Vorjahr 9,32 EUR/m²), der Leerstand lag hier zum Stichtag bei 1,7 % (Vorjahr: 2,0 %). Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Leipziger Liegenschaften belief sich auf 3,87 EUR/m², der Leerstand lag bei 19,1 %.

4.4 Baumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden neben der laufenden Instandhaltung Erweiterungsinvestitionen bei der Hubertusallee 73 in Grunewald getätigt. Hier wurde eine Toreinfahrt mit Stellplätzen auf dem Grundstück geschaffen. An den Objekten in Berlin-Schönefeld wurden Aus- und Umbauarbeiten zur Optimierung der Mietflächen, sowie Anstrich- und Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden 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 2014 auf TEUR 20.402 (31. Dezember 2013: TEUR 16.670).

Die Erhöhung des Vermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen für die Finanzierung der Immobilienkäufe der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH.

5.1.1.1 Anlagevermögen

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG lag zum Bilanzstichtag 2014 bei TEUR 11.443 (Vorjahr: TEUR 11.350). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Kauf eines Restanteils an einem verbundenen Unternehmen sowie aus der Gründung einer weiteren Tochtergesellschaft.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung stand am 31. Dezember 2014 mit TEUR 51 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 2014 TEUR 8.959 (Vorjahr: TEUR 5.309).

Der Buchwert der am 31. Dezember 2014 im direkten Eigentum der CR Capital Real Estate AG stehenden Immobilien belief sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 275). Hierbei handelte es sich um eine Gewerbeeinheit in der Lassenstraße 32 in Berlin-Grünwald, die in 2014 veräußert wurde.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 7.018 (Vorjahr: TEUR 4.425). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Darlehen, die für die Finanzierung von erworbenen Immobilien und aktueller Bauvorhaben verwendet wurden.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 1.842 (Vorjahr: TEUR 7).

5.1.2 Finanzlage

Die Eigenkapitalquote der AG zum 31. Dezember 2014 betrug 96,4 % (Vorjahr: 70,7 %). Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 11.783 auf TEUR 19.672.

Die Liquiditätszuflüsse erfolgten im Berichtsjahr aus anteiligen Rückzahlungen der Vorfinanzierungen der einzelnen Projektgesellschaften sowie aus den Ergebnisuweisungen der Tochterunternehmen.

5.1.3 Ertragslage

Die CR Capital Real Estate AG konnte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 4.466 (Vorjahr: 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 6.364 (Vorjahr: TEUR 1.387). Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH (TEUR 4.882) sowie aus der Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH (TEUR 1.282).

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 263). Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert daraus, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr weitere Arbeitnehmer eingestellt hat.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Jahr 2014 TEUR 776 (Vorjahr: TEUR 740) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme belaufen sich insgesamt auf TEUR 409 (Vorjahr: 49); sie resultieren aus abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen und betreffen die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH (TEUR 384) sowie die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH (TEUR 25).

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 2014 auf TEUR 34.531 (Vorjahr: TEUR 30.093). Die Erhöhung der Aktiva bzw. Passiva hängen u.a. mit der Erhöhung des Konzernjahresüberschusses sowie mit der Anschaffung von weiteren Immobilien zusammen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 11.550 zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 11.645 zum 31. Dezember 2014. Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 18.543 zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 22.886 zum 31. Dezember 2014.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2014 bei TEUR 2.965 (Vorjahr: TEUR 417).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf insgesamt TEUR 823 (Vorjahr: TEUR 1.352) und bestanden aus Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 643 (Vorjahr: TEUR 1.103) und Forderungen aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 249).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von insgesamt TEUR 17.433 (Vorjahr: TEUR 16.003) betrafen in Höhe von TEUR 10.499 (Vorjahr: TEUR 5.284) Grundstücke mit fertigen Bauten sowie in Höhe von TEUR 6.934 (Vorjahr: TEUR 10.719) Grundstücke mit unfertigen Bauten (Neubauprojekte).

Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 8.830 (Vorjahr: TEUR 7.766).

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.

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2014 über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 18.860 (Vorjahr: TEUR 10.665). Der Abbau von Verbindlichkeiten, die Erhöhung des gezeichneten Kapitals sowie der in 2014 erwirtschaftete Konzernjahresüberschuss hat dazu geführt, dass sich die Eigenkapitalquote von 35,4 % auf 54,6 % erhöht hat.

Zum 31. Dezember 2014 haben sich die Bankverbindlichkeiten aufgrund von Tilgungen in Höhe von TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 3.515) auf insgesamt TEUR 4.990 (Vorjahr: TEUR 5.254) verringert. Sämtliche Darlehen wurden zum Erwerb bzw. zur Modernisierung von Immobilien aufgenommen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns betragen per 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR 9.742 (Vorjahr: TEUR 13.706). Davon entfielen TEUR 2.083 (Vorjahr: TEUR 5.592) auf sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten und TEUR 4.688 (Vorjahr: TEUR 6.071) auf sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien. Von den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.581 (Vorjahr: TEUR 5.853) auf erhaltene Anzahlungen auf Immobilien, die zum Verkauf bestimmt sind. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich u.a. auf Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Die Rückstellungen von TEUR 2.265 (Vorjahr: TEUR 1.193) betrafen hauptsächlich Baukosten, Hausbewirtschaftungskosten sowie Steueraufwendungen.

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	2014 TEUR	Vorjahr TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.087	1.725
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	85	3.768
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-624	-6.115
	2.548	-622

Dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit standen insbesondere Auszahlungen für den Kauf eigener Anteile und Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten gegenüber.

5.2.3 Ertragslage

Der CR Capital-Konzern konnte im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von TEUR 4.808 (Vorjahr: TEUR 49) erzielen. Von dem Jahresergebnis entfallen auf das Segment Bestandsimmobilien TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 560) und auf das Segment Bauträgergeschäft TEUR 3.369 (Vorjahr: TEUR -511). Das Konzernergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,28 (Vorjahr: EUR 0,00).

Im Geschäftsjahr 2014 lagen die gesamten Umsatzerlöse des CR Capital-Konzerns mit TEUR 18.338 signifikant über den Vorjahreserlösen von TEUR 13.506. Dies resultierte aus einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsumsätze von TEUR 12.656 auf TEUR 17.495 durch die vollständige Übergabe der Einheiten des Bauvorhabens Thulestraße 47 sowie durch die Veräußerung des Grundstücks Bessemerstraße 84. Die Vermietungsumsätze reduzierten sich von TEUR 850 auf TEUR 843.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert führte im Geschäftsjahr 2014 zu einem positiven Ergebnis i.H.v. TEUR 1.475 (Vorjahr: TEUR 1.006).

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 539 (Vorjahr: TEUR 409). Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich sieben Arbeitnehmer beschäftigt; zusätzlich war ein Vorstandsmitglied entgeltlich angestellt.

In den Wertminderungen Vorräte und Forderungen ist eine Wertberichtigung auf eine zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilie in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 115) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr TEUR 2.310 (Vorjahr: TEUR 998). Sie verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbarer Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

Zusammenfassende Beurteilung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten (Konzern-) Lageberichts ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft insgesamt als gut zu bezeichnen.

6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT

Zum 31. Dezember 2014 hatte die CR Capital Real Estate AG einen Vorstand und drei weitere Beschäftigte. Bei der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH waren vier Mitarbeiter beschäftigt.

7 CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT

Am deutschen Aktienmarkt kam es im Jahr 2014 vor allem aufgrund der Konflikte zwischen Russland und der Ukraine sowie damit verbundener Konjunktursorgen zu Turbulenzen. Der deutsche Leitindex DAX fiel im Oktober 2014 bis auf ein Niveau von 8.572 Zählern, nachdem er erst im Sommer über die Marke von 10.000 Punkten gestiegen war. Zum Jahresende 2014 konnte der DAX dann wieder aufholen und zeigte auf Jahressicht ein Plus von 2,7 Prozent auf 9.806 Punkte. Der MDAX stieg im Vergleich zum Vorjahresniveau um 2,2 Prozent und der Small-Cap-Index SDAX um 5,9 Prozent.

Die lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hat zu einem freundlichen Umfeld für Immobilienaktien geführt. Vor diesem Hintergrund stieg der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegte Deutsche Immobilienindex DIMAX im Jahresverlauf 2014 um rund 38 Prozent und der DAXsubsector All Real Estate (Performance) um ca. 44 Prozent.

Auch die Aktie der CR Capital Real Estate AG zeigte in 2014 eine sehr positive Performance. Im Zuge der Berichterstattung über eine erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2013 und eines positiven Ausblicks für 2014 konnte der Aktienkurs der CR Capital Real Estate AG im zweiten Halbjahr 2014 stark zulegen. Der Kurs stieg Ende Dezember 2014 noch einmal signifikant und ging am 30. Dezember mit 1,77 EUR aus dem Handel. Dies war gleichzeitig der höchste Schlusskurs in 2014 und entspricht mehr als einer Verdoppelung im Vergleich zum Ultimo 2013 mit 0,85 EUR. Das Jahrestief wurde am 11. April 2014 mit 0,808 EUR markiert.

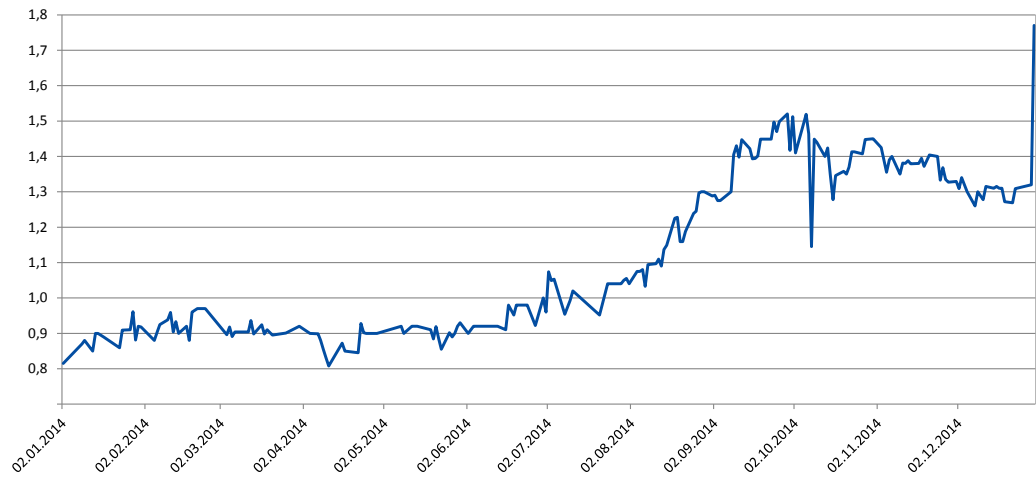
In 2014 wurden durchschnittlich pro Tag 25.060 CR-Capital-Aktien an allen deutschen Börsen gehandelt. Dies waren knapp 20 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Auf die elektronische Handelsplattform Xetra entfielen davon ca. 69 Prozent. Als Designated Sponsor fungierte auch im Berichtszeitraum die ODDO SEYDLER BANK AG (ehemals Close Brothers Seydler Bank AG).

Die Analysten der First Berlin Equity Research GmbH haben in 2014 die Coverage aufgenommen und daraufhin die Entwicklung der Gesellschaft fortlaufend beobachtet. In einem Update am 13. Oktober 2014 bestätigten die Analysten ihre Kaufempfehlung für die CR-Capital-Aktie und das Kursziel von 2,70 EUR.

Das Grundkapital der CR Capital Real Estate AG wurde im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im Mai 2014 um 3.783.778 EUR auf 18.783.778 EUR erhöht. Die neuen 3.783.778 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu je 1,00 EUR wurden von der HAEMATO AG mit Sitz in Schönefeld gezeichnet.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 14. August 2014 in Berlin statt. Dort wurden sämtliche Beschlussvorlagen mit mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet. Folgende Änderungen im Aufsichtsrat wurden beschlossen: Dr. Christian Pahl wurde als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. Weitere Mitglieder des Gremiums sind Stefan Krach (Vorsitzender) und Peter Peitz. Zuvor hatte Siegfried C. Fernitz sein Aufsichtsratsmandat aus persönlichen Gründen niedergelegt.

Im Folgenden der Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG in 2014:
XETRA-Schlusskurse



STAMMDATEN DER AKTIE

Anzahl umlaufender Aktien	18.783.778 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	ODDO SEYDLER BANK AG (ehemals Close Brothers Seydler Bank AG)

KAPITALMARKTORIENTIERTE ZAHLEN

Jahr 2014

Xetra-Schlusskurse	
Geschäftsjahresende 2014	EUR 1,77
Höchstkurs am 30. Dezember 2014	EUR 1,77
Tiefstkurs am 11. April 2014	EUR 0,808
Marktkapitalisierung Ende 2014	Mio. EUR 33,25

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

8.1 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 Instandhaltungsrückstaus 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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 reagieren zu können.

8.5 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.

8.6 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.

9 PROGNOSEBERICHT

9.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Experten zufolge dürfte sich die deutsche Wirtschaft auch in 2015 weiter positiv entwickeln. So hat der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung seine Konjunkturprognose im März 2015 sogar deutlich angehoben. Er prognostiziert nun eine Zuwachsrate des Bruttoinlandprodukts für Deutschland von 1,8 Prozent. Zuvor war der Sachverständigenrat von 1,0 Prozent Wachstum ausgegangen. Die Anhebung begründet er mit erheblich verbesserten makroökonomischen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig werden durch den schwachen Euro im Zuge der lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank die Exporte stimuliert.

Die Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung ist auch für die Entwicklung der Hauptstadtmetropole in 2015 weiter zuversichtlich. Die Wirtschaft Berlins werde weiter wachsen und die Beschäftigtenzahlen weiter zunehmen. Vor allem die Dienstleistungsbereiche dürften demnach zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

Laut bulwiengesa sollte der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten im deutschen Immobilienmarkt auch in 2015 anhalten. Positiv dürften sich das niedrige Zinsniveau und entsprechend eingeschränkte Anlagealternativen sowie ein hoher Beschäftigungsstand auswirken. Bulwiengesa weist allerdings darauf hin, dass sich der Markt bereits im oberen Bereich des Immobilienzyklus befindet und dass das Renditeniveau in allen Assetklassen deutlich unter den Tiefstwerten von 2007 angekommen sei.

Nach Angaben von CBRE und Berlin Hyp im Wohnmarktreport 2015 bleibt Berlin ein attraktiver internationaler Investmentstandort. Dafür würde unter anderem die positive Entwicklung der soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, das Mietsteigerungspotenzial und die Fungibilität des Investmentmarktes sprechen.

9.2 Prognose der Geschäftsentwicklung

Der CR Capital-Konzern wird den Ausbau des Bauträgersgeschäftes 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.

Die Bestandshaltung, der Bestandsaufbau und die langfristige Vermietung ergänzen die Planungen der CR Capital Real Estate AG. Soweit es die Ertragslage und Marktsituation zulassen, plant die Gesellschaft in Bestandsimmobilien, d.h. Wohnimmobilien im Alt- und Neubau sowie Gewerbeimmobilien, vorzugsweise im Gesundheitssektor zu investieren.

Berlin, den 15. März 2015



Stefan Demske
(Vorstand)



Konzern-Jahresabschluss

CR Capital Real Estate AG, Berlin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			18.337.386,95	13.506
Umsätze aus Vermietung	8.1	842.779,17		850
Aufwendungen aus Vermietung	8.2	-138.301,07		-139
Mietergebnis			704.478,10	711
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.1	17.264.607,78		12.656
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.3	-10.638.592,52		-13.643
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			6.626.015,26	-987
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1	230.000,00		0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.4	-260.000,00		0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			-30.000,00	0
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	1.444.750,30		400
Neubewertung der Renditeliegenschaften	8.6	1.474.756,70		1.006
2. Rohergebnis			10.220.000,36	1.130
Personalaufwand	8.7	-539.241,67		-409
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.8	-21.402,84		-130
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	8.8	-62.629,00		-222
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-2.310.094,48		-998
3. EBIT			7.286.632,37	-629
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.10	40.675,69		102
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.11	-357.707,68		-941
4. EBT			6.969.600,38	-1.468
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.12	-2.146.224,10		1.517
Sonstige Steuern		-15.666,83		0
5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode			4.807.709,45	49
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			4.809.041,99	60
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			-1.332,54	-11
			4.807.709,45	49
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	9		0,28	0

KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2014 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Liquide Mittel	5.1	2.965.125,05		417
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	823.030,01		1.352
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	17.432.285,25		16.003
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	1.399.272,68		585
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	264.002,99		184
Forderungen aus Ertragssteuern	5.4	1.886,98		2
Kurzfristige Vermögenswerte			22.885.602,96	18.543
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	9.868,00		0
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	2.715.248,24		2.715
Sachanlagen	5.5	83.368,00		65
Renditeliegenschaften	5.6	8.830.000,00		7.766
Latente Steueransprüche	5.7	6.840,29		1.004
Langfristige Vermögenswerte			11.645.324,53	11.550
Summe Aktiva			34.530.927,49	30.093

PASSIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	5.8	2.265.182,62		1.193
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.9	2.415.047,33		263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	705.835,22		850
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	2.082.577,71		5.592
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	4.687.927,28		6.071
Kurzfristige Verbindlichkeiten			12.156.570,16	13.969
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	2.575.587,92		4.991
Latente Steuern	5.12	938.668,07		381
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10	0,00		87
Langfristige Verbindlichkeiten			3.514.255,99	5.459
Gezeichnetes Kapital	5.13	18.783.778,00		15.000
Gesetzliche Rücklage	5.13	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	5.13	1.185.622,26		1.186
Bilanzverlust	5.13	-802.666,49		-5.594
abzüglich eigener Anteile	5.13	-499.348,89		-139
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital			18.860.101,34	10.646
Nicht beherrschende Gesellschafter			0,00	19
Eigenkapital			18.860.101,34	10.665
Summe Passiva			34.530.927,49	30.093

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzverlust	Abzüglich eigener Anteile	Summe	Nicht beherrschende Gesellschafter	Eigenkapital gesamt
1. 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
2. Transaktion mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer	0,00	0,00	0,00	-146.908,89	-146.908,89	0,00	-103.091,11	-250.000,00
3. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	60.451,27	0,00	60.451,27	-11.185,63	49.265,64
4. 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
5. Erhöhung des gezeichneten Kapitals	3.783.778,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.783.778,00	0,00	3.783.778,00
6. Transaktion mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer	0,00	0,00	0,00	-17.945,14	0,00	-17.945,14	-18.054,86	-36.000,00
7. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-360.804,91	-360.804,91	0,00	-360.804,91
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	4.809.041,99	0,00	4.809.041,99	-1.332,54	4.807.709,45
9. Stand 31. Dezember 2014	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	-802.666,49	-499.348,89	18.860.101,34	0,00	18.860.101,34

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	6.953.933,55		-1.468
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	21.402,84		130
3. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	11.000,00		115
4. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und dem Verkauf von Tochterunternehmen	30.000,00		-22
5. Veränderung aus Zeitbewertungen	-1.474.756,70		-1.006
6. Zinserträge	-40.675,69		-102
7. Zinsaufwendungen	357.707,68		941
8. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-1.556.027,62		1.453
9. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	-842.045,85		2.281
10. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.460.538,21		2.322
11. Erhaltene Zinsen	1.168,11		12
12. Gezahlte Zinsen	-339.849,35		-579
13. Gezahlte Ertragsteuern	-34.766,91		-30
14. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.087.090,06	1.725
Investitionstätigkeit			
1. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-49.642,84		-19
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	230.000,00		0
3. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-59.243,30		0
4. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	-36.000,00		0
5. Einzahlungen aus der Auflösung von Festgeldkonten	0,00		3.787
6. Cashflow aus Investitionstätigkeit		85.113,86	3.768
Finanzierungstätigkeit			
1. Auszahlungen für den Kauf eigener Aktien	-360.804,91		0
2. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-263.565,30		-6.115
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-624.370,21	-6.115
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		2.547.833,71	-622
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0,00	-2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		417.291,34	1.041
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		2.965.125,05	417

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2014 EUR
	Stand 01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert				
Immaterielle Vermögenswerte	232.112,00	10.200,00	0,00	242.312,00
Geschäfts- oder Firmenwert	2.715.248,24	0,00	0,00	2.715.248,24
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.477,66	39.442,84	0,00	178.920,50
	3.086.837,90	49.642,84	0,00	3.136.480,74

ZUM 31. DEZEMBER 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2013 EUR
	Stand 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (-) 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
	3.069.739,09	18.576,81	-1.478,00	3.086.837,90

Kumulierte Abschreibungen und Gewinne				Buchwerte	
Stand 01.01.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
232.110,00	334,00	0,00	232.444,00	9.868,00	2,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.248,24	2.715.248,24
74.483,66	21.068,84	0,00	95.552,50	83.368,00	64.994,00
306.593,66	21.402,84	0,00	327.996,50	2.808.484,24	2.780.244,24

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

Konzernanhang (notes) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 (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 Bestandshaltung und der Bestandsaufbau, die langfristige Vermietung sowie die Entwicklung der Immobilien. Zudem betreibt die CR Capital Real Estate AG Bauträgergeschäft im Wohnungsneubau.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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.

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

- IFRS 10 – Konzernabschlüsse

IFRS 10 ersetzt die bisher geltenden Regelungen über Konzernabschlüsse in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung-Zweckgesellschaften“. Mit IFRS 10 schreibt der International Accounting Standards Board den Beherrschungsansatz nunmehr als einheitliches Prinzip fest. Die CR Capital Real Estate AG beherrscht nach IFRS 10 nur dann ein Beteiligungsunternehmen, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen muss gegeben sein,
- die CR Capital Real Estate AG muss einer schwankenden Rendite aus ihrer jeweiligen Beteiligung ausgesetzt sein,
- die Renditehöhe muss aufgrund der Verfügungsmacht beeinflussbar sein.

- IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

IFRS 11 ersetzt die bisher geltenden Regelungen des IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. IFRS 11 regelt die Klassifizierung von gemeinsamen Vereinbarungen.

- IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
IFRS 12 bündelt im Wesentlichen die Anhangangaben zu Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem Standard.
- IAS 27 (2011) – Separate Abschlüsse,
- IAS 28 (2011) – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen.

Die IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sehen eine verpflichtende Anwendung der o.g. Vorschriften für Geschäftsjahre vor, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Damit weichen die in der Europäischen Union angewandten IFRS von den Vorschriften des IASB ab.

Auswirkungen aus der Anwendung der Änderungen an IFRS 10, 12 und IAS 27

Ein Unternehmen muss feststellen, ob es eine Investmentgesellschaft ist. Es gilt als Investmentgesellschaft, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die von einem oder mehreren Investoren zur Verfügung gestellten Mittel werden verwendet, um für diese(n) Investor(en) Dienstleistungen im Bereich der Vermögensverwaltung zu erbringen,
- die Gesellschaft verpflichtet sich, dass ihr Geschäftszweck allein in der Anlage der Mittel zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen oder beidem besteht,
- die Ertragskraft aller Investments wird im Wesentlichen auf Basis der beizulegenden Zeitwerte beurteilt bzw. bewertet.

Wenn ein Unternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, darf es seine Tochterunternehmen nicht konsolidieren. Die Tochterunternehmen sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Da die CR Capital Real Estate AG nicht die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auswirkungen aus der Anwendung der Änderung an IAS 32

Die Änderungen an IAS 32 klären bestehende Anwendungsprobleme in Bezug auf die Voraussetzungen für eine Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden. Da der Konzern über keine saldierungsfähigen Vermögenswerte und Schulden verfügt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auswirkungen aus der Anwendung der Änderung an IAS 36

Die Zielsetzung dieses Standards ist es, die Verfahren vorzuschreiben, die ein Unternehmen anwendet, um sicherzustellen, dass seine Vermögenswerte nicht mit mehr als ihrem erzielbaren Betrag bewertet werden. Die vorgenommenen Änderungen stellen eine Korrektur von Angabevorschriften dar, die im Zusammenhang mit IFRS 13 umfassender als beabsichtigt geändert wurden. Dabei geht es um wertgeminderte Vermögenswerte, bei denen der erzielbare Betrag dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht. Der Vorstand geht davon aus, dass die vorgenommenen Änderungen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

Auswirkungen aus der Anwendung der Änderung an IAS 39

Durch die vorgenommenen Änderungen bleiben Derivate trotz einer Novation unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Die vorgenommenen Änderungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen. Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des CR Capital-Konzerns ist 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.

(2) KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

- die CR Capital Airport GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 10. Dezember 2009, 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: 100 %),
- 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 Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH, Berlin (ab dem 17. Oktober 2014, Anteilsquote: 100 %, Tochtergesellschaft der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH),
- die Projektgesellschaft Palisadenstraße 89 mbH, Berlin (ab dem 18. Dezember 2014, Anteilsquote: 100 %).

Die Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH und die Projektgesellschaft Palisadenstraße 89 mbH wurden am 17. Oktober bzw. 18. Dezember 2014 durch die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH bzw. durch die CR Capital Real Estate AG gegründet. Im Rahmen der Erstkonsolidierungen ergaben sich keine Unterschiedsbeträge. Unternehmensgegenstand beider Unternehmen ist der Erwerb, das Verwalten und Veräußern von eigenen und fremden Immobilien sowie das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen. Das Stammkapital beläuft sich dabei auf jeweils EUR 25.000,00.

(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 unter „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 Berichtsjahres 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 823 (Vorjahr: TEUR 1.352) 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 643; Vorjahr: TEUR 1.103),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 180; Vorjahr: TEUR 249).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 202) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	15	49
30 bis 60 Tage	7	24
60 bis 90 Tage	4	15
über 90 Tage	102	114
	128	202

Wertminderungen sind in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 60) 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:

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.933	10.719
Grundstücke mit fertigen Bauten	10.499	5.284
	17.432	16.003

Von den Grundstücken dienen Grundstücke im Wert von TEUR 5.028 (Vorjahr: TEUR 5.009) als Sicherheiten für Darlehen.

Die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien beinhalteten Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 516), 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 341 (Vorjahr: TEUR 569), die bei Übergabe der Wohnungen an die Erwerber fällig werden. Des Weiteren wurden Fremdkapitalkosten von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 127) gemäß IAS 23 in den Grundstücken mit unfertigen Bauten aktiviert.

Die Wertminderungen des laufenden Geschäftsjahres, die sich auf TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 115) 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, um Umsatzsteuerforderungen sowie um hinterlegte Kautionen. Bei den **Forderungen aus Ertragsteuern** 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 2014 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 (2015 bis 2019). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das geplante EBIT der laufenden und geplanten Bauträgerprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt.

Zum Stichtag ergab sich keine Wertminderung.

5.6 Renditeliegenschaften: IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen 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 8.830. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	7.766	6.760
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	59	0
Abgänge (Umgliederung/Vorratsimmobilien)	-210	0
Abgänge (Verkauf)	-260	0
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	1.475	1.006
Ende des Geschäftsjahres	8.830	7.766

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

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf insgesamt TEUR 558 (Vorjahr: TEUR 560). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 56).

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 zwei 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 TEUR	bis 1 Jahr TEUR	über ein Jahr TEUR
Zukünftige Mietzahlungen	2.024	519	1.505
(Vorjahr)	(1.923)	(476)	(1.447)

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 2014 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	4,85 bis 14,47
Offene Stellplätze	10,00 bis 22,56

Des Weiteren wurden die folgenden Annahmen getroffen:

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

	Instandhaltung in %.
Büro-, Verkaufs- und Lagerfläche inkl. Stellplätze	6,00 bis 6,65

Die Mieten orientieren sich an den nachhaltig erzielbaren Mieten. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet. Die Gutachter haben mit einem Liegenschaftszinssatz von jeweils 5,75 % bis 6,00 % und mit objektbezogen unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude korrespondieren. 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.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 577 (Vorjahr: TEUR 643) bzw. TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 209) wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt, da die Voraussetzungen der IAS 12.34 zur Bilanzierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge nicht erfüllt sind. Die sich daraus ergebenden latenten Steuern belaufen sich insgesamt auf TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 125). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar.

Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2014 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2013	ergebniswirksam erfasst	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge			
- CR Capital Real Estate AG	1.306	-1.014	292
	1.306	-1.014	292
Latente Steuern auf temporäre Differenzen			
- Bewertung der Renditeliegenschaften	-747	-482	-1.229
- Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	52	-53	-1
- Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	12	-5	7
	-683	-540	-1.223
	623	-1.554	-931
davon entfallen auf:			
Aktive latente Steuern	1.004	-997	7
Passive latente Steuern	-381	-557	-938

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:

	1.1.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	1.028	1.028	0	197	197
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	106	106	0	106	106
Ansprüche von Arbeitnehmern	4	4	0	10	10
Steuern	3	0	0	556	559
Aufsichtsrat	0	0	0	25	25
Sonstige	52	52	0	1.368	1.368
	1.193	1.190	0	2.262	2.265

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 2.035 (Vorjahr: TEUR 5.508) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 84) 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 Immobilien. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 4.688 (Vorjahr: TEUR 6.071), davon entfallen TEUR 4.581 (Vorjahr: TEUR 5.853) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich u.a. auf Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

5.10 Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten des Vorjahres in Höhe von TEUR 87 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 4.078 (Vorjahr: TEUR 2.550). 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 938 (Vorjahr: TEUR 381).

5.13 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 18.783.778,00 (Vorjahr: EUR 15.000.000,00). Es ist eingeteilt in 18.783.778 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Per Beschluss vom 13. Mai 2014 hat der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 15.000.000,00 gegen eine Sacheinlage um EUR 3.783.778,00 auf EUR 18.783.778,00 durch Ausgabe von 3.783.778 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Der Ausgabepreis je Aktie belief sich dabei auf EUR 1,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. August 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.391.889 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens EUR 9.391.889,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautende 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. Die Ermächtigung vom 27. August 2013 wurde durch die Hauptversammlung am 14. August 2014 an die durchgeführte Kapitalerhöhung angepasst. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2014 wurde der Vorstand ermächtigt bis zum 13. August 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist beschränkt auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von insgesamt EUR 1.878.377.

Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 389.320 Stück (Vorjahr: 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 Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH im Zusammenhang stehende 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 344 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
- Bauträgergeschäft

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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mietergebnis	661	650	43	62	704	712
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	0	0	6.626	-987	6.626	-987
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-30	0	0	0	-30	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.363	142	82	258	1.445	400
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	1.475	1.006	0	0	1.475	1.006
Rohergebnis	3.469	1.798	6.751	-667	10.220	1.131
Personalaufwand	20	263	519	146	539	409
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5	17	16	114	21	131
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	63	223	0	0	63	223
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.384	801	926	197	2.310	998
EBIT	1.997	494	5.290	-1.124	7.287	-630
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38	95	3	7	41	102
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	233	753	125	188	358	941
EBT	1.802	-164	5.168	-1.305	6.970	-1.469
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag inkl. sonstige Steuern	363	-724	1.799	-794	2.162	-1.518
Jahresergebnis	1.493	560	3.369	-511	4.808	49

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 2014 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

Segmentvermögen und -schulden*Segmentvermögen*

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	22.039	14.964
Bauträgergeschäft	12.492	15.129
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	34.531	30.093

Segmentschulden

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	9.789	9.947
Bauträgergeschäft	5.882	9.481
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	15.671	19.428

Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten

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

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	3	14
Bauträgergeschäft	47	5
Summe Zugänge (konsolidiert)	50	19

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 17.264 (Vorjahr: TEUR 12.656) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 843 (Vorjahr: TEUR 850). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften belaufen sich auf TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 0).

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:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Ankauf von Baugrundstücken / Bauleistungen	12.097	10.784
Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	-1.459	2.859
	10.638	13.643

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

8.5 Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2014 belaufen sich insgesamt auf TEUR 1.445 (Vorjahr: TEUR 400).

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

8.7 Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 539 (Vorjahr: TEUR 409) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 42).

8.8 Die erfassten **Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 130) sowie Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 115). Die verbleibenden Wertminderungen beziehen sich auf die vorhandenen Forderungen und belaufen sich auf insgesamt TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 107).

8.9 Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 2.310 (Vorjahr: TEUR 998) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

8.10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hierbei um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 102), die aus Kreditvergabe bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

8.11 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.

8.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2014 EUR	2013 EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	-591.313,08	-21.385,19
Latenter Steueraufwand		
- aus Verbrauch bzw. Auflösung von Verlustvorträgen	-1.014.080,88	0,00
- aus Bewertungsunterschieden	-540.830,14	-175.543,17
Latenter Steuerertrag		
- aus Bewertungsunterschieden	0,00	797.260,29
- aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	0,00	917.269,98
	-2.146.224,10	1.517.601,91

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:

	2014 %	2013 %
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	30,86	-203,38

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:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	6.954	-1.468
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	-2.098	443
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	31	-123
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	-63	1.188
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-16	-1
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	11
Gebuchter Steueraufwand / -ertrag	-2.146	1.518

(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:

		2014	2013
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den			
Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	4.809.041,99	60.451,27
Anzahl Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	17.147.744	14.880.705
Ergebnis je Aktie	EUR	0,28	0,00

SONSTIGE ANGABEN

(10) ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Eggers ¹⁾	Axel	Vorstand	Diplom-Kaufmann, Jurist (Ass. Jur.)
Demske ²⁾	Stefan	Vorstand	Kaufmann

¹⁾ bis 12. Juni 2014 (Eintragung im Handelsregister am 10. Juli 2014)

²⁾ ab 10. Juni 2014 (Eintragung im Handelsregister am 10. Juli 2014)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2014 auf insgesamt TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 129). Forderungen gegen den Vorstand bestehen zum 31. Dezember 2014 in Höhe von insgesamt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 73). Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 8).

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Fernitz ¹⁾	Siegfried	stellv. Vorsitzender	Managing Director
Dr. Pahl ²⁾	Christian	stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

¹⁾ bis 25. Mai 2014

²⁾ seit 06. Juni 2014

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 31). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht; Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 9) und resultieren aus der Vergütung des Aufsichtsrates.

(11) MITARBEITERZAHL

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich sieben Arbeitnehmer beschäftigt, von denen drei 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:

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	18.860	10.665
Bilanzsumme	34.531	30.093
Eigenkapitalquote	54,6 %	35,4 %

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich insgesamt auf TEUR 4.991 belaufen, sind durch Buchgrundschulden auf Renditeliegenschaften mit Buchwerten von insgesamt TEUR 8.830 (Vorjahr: TEUR 7.766) sowie Buchgrundschulden auf zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien mit Buchwerten von insgesamt TEUR 5.028; (Vorjahr: TEUR 5.009) gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten. Der Buchwert der zum Bilanzstichtag bestehenden Mietforderungen beträgt TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 249).

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.741 keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergeben sich die folgenden Festzinsperioden:

	Festzinsperioden bis zum
Darlehen über TEUR 2.294	31.08.2020
Darlehen über TEUR 447	30.09.2019

Neben den o.g. Darlehen wird ein weiteres Darlehen ausgewiesen, das zum Stichtag auf TEUR 2.250 valutiert. 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 TEUR 2.250 um 1 %-Punkt führt zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 23. Eine Verminderung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des CR Capital-Konzerns um 1 %-Punkt führt zu einer Verminderung der Zinsaufwendungen um TEUR 23.

Zwei weitere kurzfristige Darlehen, die fest verzinst werden, weisen zum Stichtag Salden in Höhe von TEUR 863 bzw. TEUR 1.156 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

31.12.2014 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	823	1.399	2.965	5.187	5.187
	823	1.399	2.965	5.187	5.187

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

Verbindlichkeiten

31.12.2014 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	2.415	706	2.035	2.576	7.732	7.912
Erfolgswirksam zum beizu- legenden Zeitwert bewer- tete und zu Handelszwe- cken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	48	0	48	48
	2.415	706	2.083	2.576	7.780	7.960

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 bewer- tete und zu Handelszwe- cken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	84	0	84	84
	263	850	5.592	4.991	11.696	11.862

Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten

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

2014

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Kredite und Forderungen	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	36,3	0,0	0,0	36,3
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bilanzierte Verbindlich- keiten	0,0	-357,7	0,0	0,0	0,0	-357,7
Summe Nettoergebnis	4,4	-357,7	36,3	0,0	0,0	-317,0
davon erfasst:				0,0	0,0	
- erfolgswirksam	4,4	357,7	36,3	0,0	0,0	-317,7
- im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2013

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	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

Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Mietforderungen für Immobilien, die der Vermietung dienen, wurde ggf. 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 2014 und zum 31. Dezember 2013 dargestellt:

	Buchwerte 31.12.2014	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
31. Dezember 2014	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	2.265	2.265	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	7.010	2.557	2.001	3.741
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	769	769	0	0
	Buchwerte 31.12.2013	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
31. Dezember 2013	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

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 706 (Vorjahr: TEUR 850) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 45) 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 2.965 (Vorjahr: TEUR 417).

(13) ANGABE DER HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für das voraussichtliche Honorar der Gieron & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 35 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). Weitere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2014 nicht.

(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 2015 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

Bis zum 15. März 2015 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

(17) FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES 2014 DURCH DEN VORSTAND ZUR VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 15. März 2015.

Berlin, den 15. März 2015



Stefan Demske
(Vorstand)

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

Wir haben den von der CR Capital Real Estate AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernanhang - und den Konzernlagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzern-Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den 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 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 der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des 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 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der 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.

Berlin, den 29.04.2015

Gieron & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser
Wirtschaftsprüfer

Auszug AG-Jahresabschluss

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		290.781,50	30
2. Verminderung des Bestandes fertigen und unfertigen Leistungen		-275.000,00	-22
3. Gesamtleistung		15.781,50	89
4. Sonstige betriebliche Erträge		22.987,49	59
5. Materialaufwand		6.124,51	1
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	308.150,56		243
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	30.870,47		20
		339.021,03	263
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.781,78		13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		115
		16.781,78	128
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		776.294,22	740
9. Erträge aus Beteiligungen		199.770,99	152
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		199.770,99	152
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		6.164.369,70	1.235
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		273.913,64	372
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		271.108,41	330
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	335
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		103.427,74	302
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		41.936,49	125
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		408.506,79	49
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.026.667,25	8
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		545.047,26	0
17. Sonstige Steuern		15.596,83	0
18. Jahresüberschuss		4.466.023,16	8
19. Verlustvortrag aus Vorjahr		-4.466.955,65	-4.475
20. Bilanzverlust		-932,49	-4.467

BILANZ**ZUM 31. DEZEMBER 2014**

AKTIVSEITE	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.867,00	0
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		51.363,00	29
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		11.381.500,02	11.321
		11.442.730,02	11.350
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten		0,00	275
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.526,71		4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.018.386,49		4.425
3. Sonstige Vermögensgegenstände	95.087,16		598
		7.117.000,36	5.027
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.842.086,01	7
		8.959.086,37	5.309
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	11
Summe Aktiva		20.401.816,39	16.670

PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00		15.000
eigene Anteile	-389.320,00		-119
eingefordertes Kapital		18.394.458,00	14.881
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	192.716,46		192
2. Andere Gewinnrücklagen	1.085.952,31		1.177
		1.278.668,77	1.369
III. Bilanzverlust		-932,49	-4.467
		19.672.194,28	11.783
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	544.508,74		0
2. Sonstige Rückstellungen	97.599,97		75
		642.108,71	75
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29,00		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.006,21		78
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.555,80		920
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.922,39		3.814
<i>davon aus Steuern</i>	5.922,39		5
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	0,00		1
		87.513,40	4.812
Summe Passiva		20.401.816,39	16.670

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRB 115669 B

Konzeption, Gestaltung und Realisierung

CR Capital Real Estate AG

Fotos

CR Capital Real Estate AG

Fotolia



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