

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG



Geschäftsbericht 2015

KONZERNKENNZAHLEN (IFRS) IN TEUR

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.12.2015
Umsatzerlöse	8.970
Rohergebnis	5.231
Jahresüberschuss	1.688
Konzernbilanz	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte	19.802
Kurzfristige Vermögenswerte	15.848
Eigenkapital	20.538
Verbindlichkeiten	15.112
Bilanzsumme	35.651
Eigenkapitalquote	57,6 %

KENNZAHLEN ZUR AKTIE**31.12.2015**

Anzahl umlaufender Aktien	18.783.778 Stück
Streubesitz	< 50 %
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market
Ergebnis je Aktie	0,09 EUR

4	Brief des Vorstands
6	Immobilienportfolio
12	Bericht des Aufsichtsrats
14	Zusammengefasster Lagebericht der AG und des Konzerns
26	Konzern-Jahresabschluss
27	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
28	Konzern-Bilanz
30	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
31	Konzern-Kapitalflussrechnung
32	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
34	Konzernanhang
56	Auszug AG-Jahresabschluss
54	Gewinn- und Verlustrechnung
57	Bilanz
59	Impressum

Brief des Vorstands

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

im Januar 2015 wurde mit dem Bau des Objektes in Berlin-Köpenick, Borgmannstraße 16 mit 42 Wohneinheiten und einer verkauften Wohnfläche von ca. 3.500 m² begonnen. Der Bau hat sich während des Jahres planmäßig entwickelt und die Wohnungen werden voraussichtlich im 3. Quartal 2016 an die Erwerber übergeben.

Das Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119/119A 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.

Mitte des Jahres 2015 fand eine Gesellschaftsübernahme mit Liegenschaften in Schkeuditz, Dresden und Borsdorf bei Leipzig statt.

Für das Projekt in Schkeuditz existiert ein gültiger Bebauungsplan mit ausgewiesenen Flächen für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Hier sollen in den nächsten Jahren zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser entstehen.

Die Grundstücke befinden sich südlich des Flughafens Leipzig in der Nähe großer Arbeitgeber und infrastrukturell gut gelegen beim Autobahnkreuz Schkeuditzer Kreuz und unweit öffentlicher Verkehrsmittel wie S-Bahn und Bus. Der Leipziger Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in ca. 20 min. zu erreichen. Schkeuditz mit ca. 18.000 Einwohnern bietet die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten, Schulen etc.

Während die Liegenschaft in Dresden voraussichtlich den Bau von mehreren Einfamilienhäusern ermöglicht, handelt es sich bei den Objekten in Borsdorf um zwei Eigentumswohnungen und diverse Stellplätze, die renoviert und verkauft werden.

Das Bauträgergeschäft und die Einnahmen aus Vermietung der Bestandsimmobilien lagen in 2015 bei 8,97 Mio. EUR. Das Konzernergebnis betrug 1,69 Mio. EUR.

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 2016

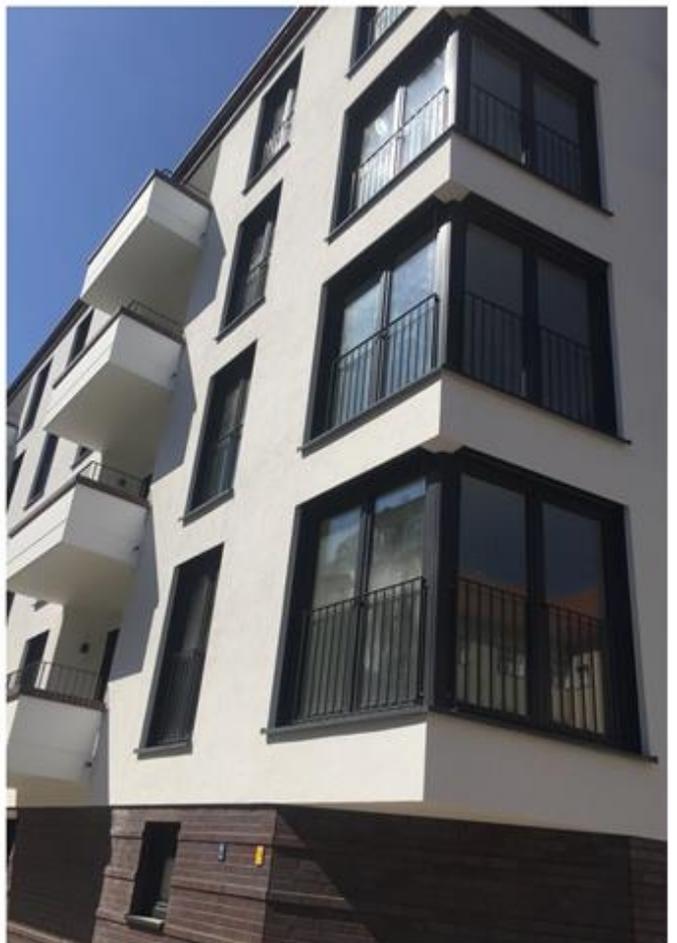
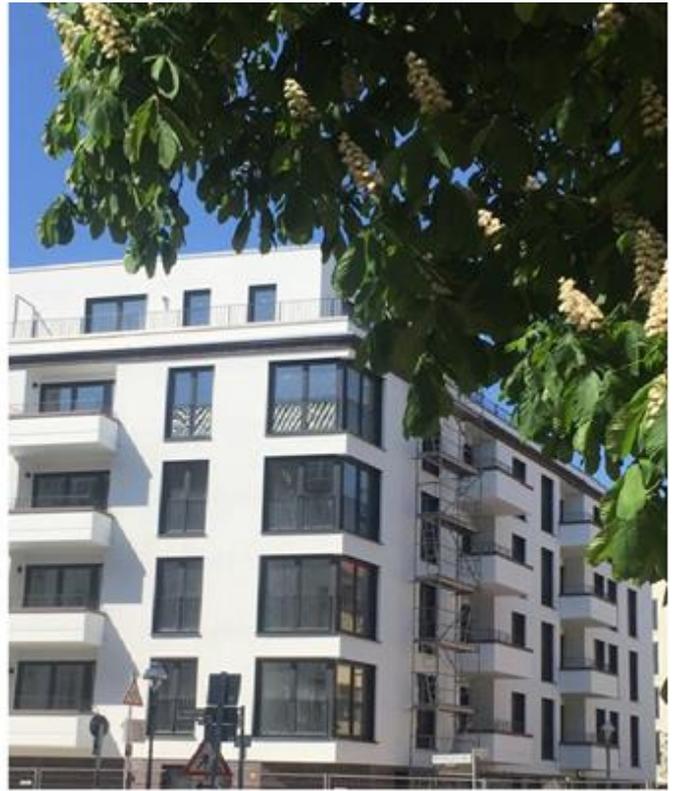


Stefan Demske
(Vorstand)

Borgmannstraße 16 / Parrsiusstraße 16, 12555 Berlin - Köpenick

Baujahr	2015/2016
Art der Nutzung	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 42 WE
Wohnfläche	ca. 3.500,00 m ²
Baubeginn	Januar 2015
Fertigstellung	Herbst 2016





Hohenzollerndamm 119 / 119 A, 14199 Berlin - Schmargendorf

Baujahr	2014/2015
Art der Nutzung	Wohnen: 17 Einheiten, 17 Stellplätze (Tiefgarage)
Wohnfläche	Ca. 1.509 m ²
Fertigstellung	März 2015



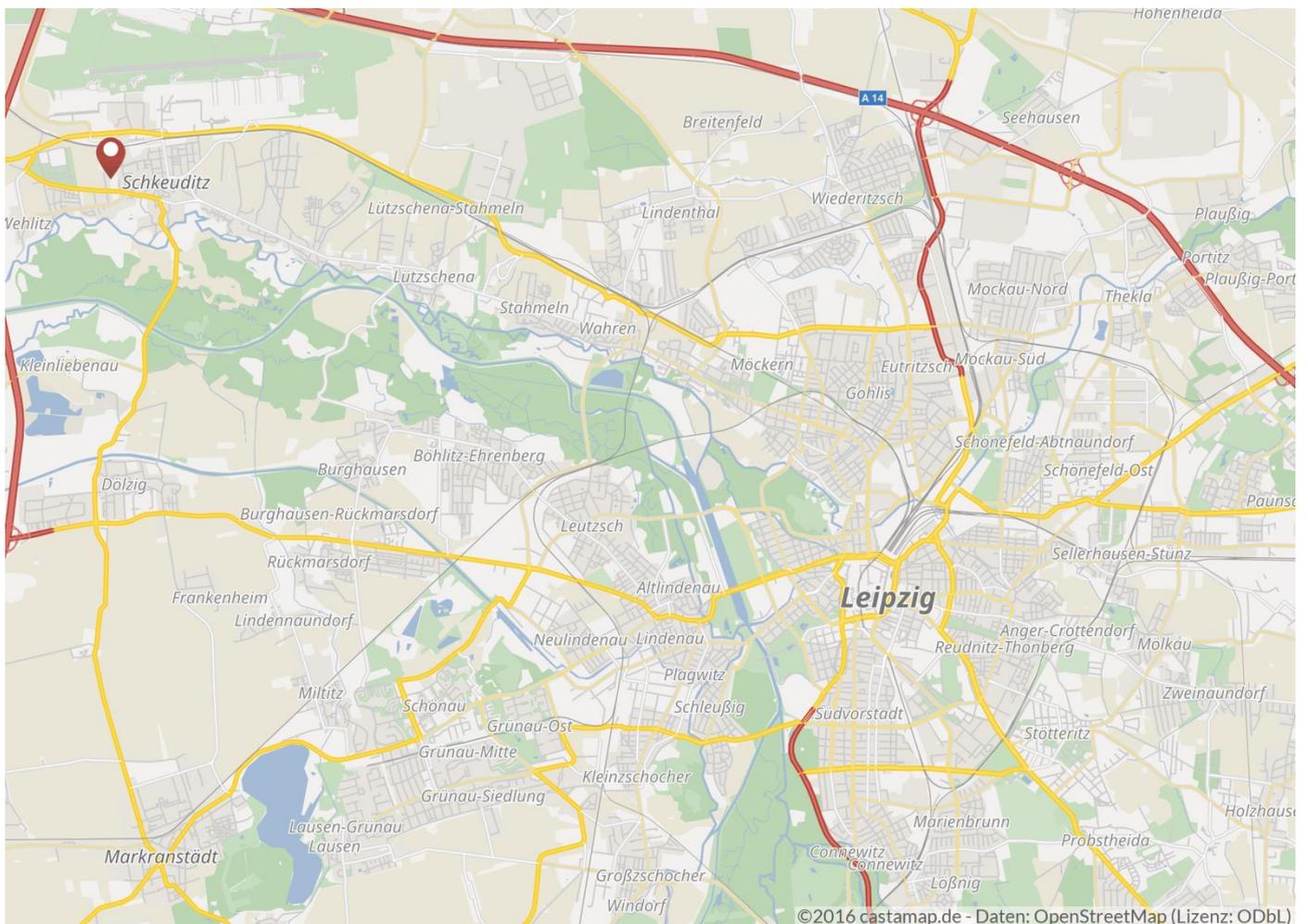
Schkeuditz, Hallesches Feld

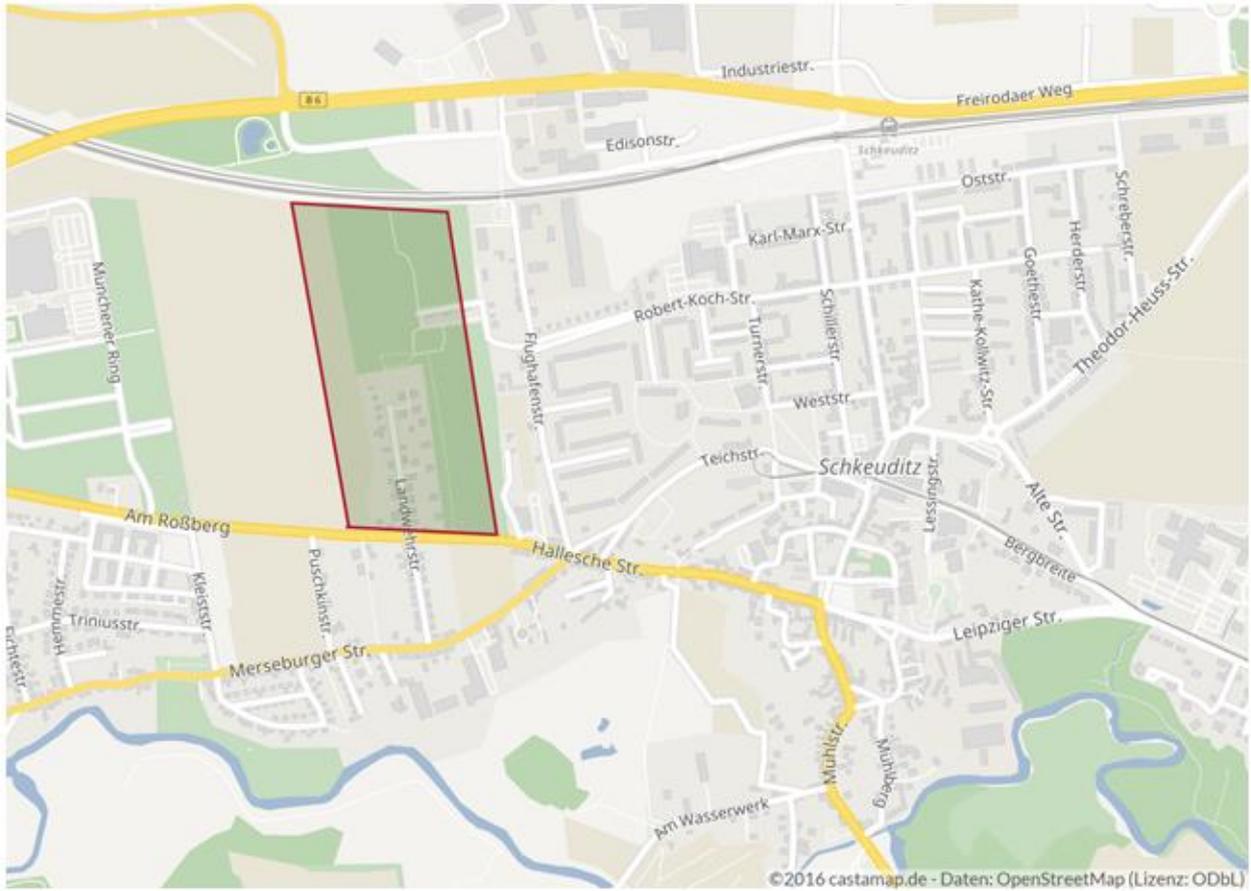
Ca. 86.000 m²

Gültiger B-Plan von 1995

Bebauung mit zwei- und dreigeschossigen Reihenhäusern und
Geschosswohnungsbau möglich

Projektentwicklung







Grundstück 01328 Dresden-Weißig, Heinrich Lange Straße

Ca. 3.200 m² Grundstück

4 oder 5 freistehende Einfamilienhäuser

Wohnfläche ca. 600 m²

Projektentwicklung



Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2015 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

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

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

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. 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 2015 wurden sechs Sitzungen 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 Projekten.

Gegenstand der ersten Sitzung am 16.04.2015 war insbesondere die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der Gesellschaft und die weitere strategische Ausrichtung des Konzerns. Außerdem wurde der Aufsichtsrat über die mehrheitliche Beteiligung der MPH Mittelständische Pharma Holding AG informiert.

In der Bilanzsitzung am 13.05.2015 wurde im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach Erörterung mit dem Abschlussprüfer gebilligt.

In der Sitzung vom 26.06.2015 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss des Geschäftsanteilskaufvertrags bezüglich der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH ebenso zu wie dem Verkauf der Objekte Schillingstraße 12, Zweenstraße 6 und Aurelienstraße 20 durch die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH.

In der Sitzung am 19.08.2015 wurde im Wesentlichen die Hauptversammlung vorbereitet.

In der Sitzung am 05.10.2015 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf der Immobilie Griegstraße 2/2a Berlin durch die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zu.

In der Sitzung am 01.12.2015 wurde im Wesentlichen die Planung der Projektentwicklung auf den Grundstücken der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH erörtert sowie der Projekt- und Verkaufsstand der Projektentwicklung Borgmannstraße diskutiert und die Ertrags- und Liquiditätsplanung 2016 erörtert. Gegenstand jeder Aufsichtsratssitzung war darüberhinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des 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 erst nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats gab es im Berichtszeitraum nicht. In der Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 setzte sich der Aufsichtsrat aus den Mitgliedern Stefan Krach (Vorsitzender), Dr. Christian Pahl (stellv. Vorsitzender) und Peter Peitz zusammen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gieron & Partner GmbH, Berlin, hat den nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2015 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20.08.2015.

Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2015, den Konzernabschluss zum 31.12.2015 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem erstellte die CR Capital Real Estate AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft. Über das Ergebnis hat der Abschlussprüfer einen gesonderten schriftlichen Bericht erstattet. Da Einwendungen gegen den Bericht des Vorstandes nicht zu erheben waren, wurde mit Datum 26.04.2016 gemäß § 313 Abs. 3 AktG der Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hatte nach intensiver Prüfung in seiner Bilanzsitzung am 29.04.2016 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht und den Abhängigkeitsbericht.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht und den Abhängigkeitsbericht gebilligt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss waren damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2015.

Berlin, den 08.05.2016



der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Stefan Krach

Zusammengefasster Lagebericht der CR Capital Real Estate AG, Berlin, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Berichtszeitraum 2015 solide entwickelt und verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,7 Prozent, wie das Statistische Bundesamt (destatis) mitteilte. Nachdem das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt, in den ersten beiden Quartalen 2015 um jeweils 0,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gestiegen war, lag die Wachstumsrate im dritten und vierten Quartal 2015 bei 0,3 Prozent. Für positive Impulse sorgten insbesondere die staatlichen Konsumausgaben, die sich im Jahresvergleich deutlich um 1,0 Prozent erhöhten, sowie die Investitionen in Bauten mit einem Plus von 2,2 Prozent.

Auch der Arbeitsmarkt entwickelte sich im Jahr 2015 positiv. Besonders deutlich stieg die Zahl der Erwerbstätigen im vierten Quartal 2015. Im Vergleich zum Vorjahr lag die Steigerungsrate von Oktober bis Dezember 2015 bei 1,0 Prozent. Im Vergleich zum dritten Quartal 2015 erhöhte sich die Erwerbstätigenzahl im vierten Quartal um 0,4 Prozent. Dieser Zuwachs war größer als der entsprechende durchschnittliche Anstieg in den vergangenen fünf Jahren. Insgesamt summierte sich die Zahl der Erwerbstätigen im letzten Quartal 2015 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (destatis) auf 43,4 Mio. Personen mit einem Arbeitsort in Deutschland.

1.2 Ballungsraum Berlin

Die Berliner Wirtschaft war im Jahr 2015 weiter auf Expansionskurs, wie der Konjunkturbericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung zum dritten Quartal 2015 unterstreicht. Darüber hinaus wurden die Prognosen für ein 2,2- prozentiges Wachstum der Berliner Wirtschaft (BIP) im Jahr 2015 bekräftigt. Als Wachstumsmotor der Hauptstadt zählten demnach sämtliche Wachstumsbranchen wie Industrie, Bau, Handel, Tourismus und der starke Dienstleistungsbereich. Berlin konnte sich nach Angaben des Amtes für Statistik in Berlin-Brandenburg wieder einen Spitzenplatz bei der Entwicklung der Erwerbstätigkeit unter den Bundesländern sichern. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr um weitere 2,0 Prozent und verzeichnete mit 1,846 Mio. Personen den höchsten Stand seit 1991. Der starke Anstieg resultierte fast ausschließlich aus dem Beschäftigtenzuwachs in den Dienstleistungsbereichen. In Brandenburg setzte sich der positive Trend allerdings nicht fort. Dort sank die Zahl der Erwerbstätigen um 0,1 Prozent zum Vorjahr. Nach Einschätzungen der Experten ist dies besonders mit dem Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zu begründen.

1.3 Deutscher Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt hat auch im Jahr 2015 seine positive Entwicklung fortgesetzt. Dabei erreichten Immobilieninvestitionen mit 219,4 Mrd. Euro laut einer Analyse des Immobilienverbandes IVD den höchsten Wert seit Beginn der Erfassung in 1988. Dies war gleichzeitig ein Anstieg zum Vorjahr um rund 24 Mrd. Euro bzw. 12,3 Prozent. Bei vielen Investoren gilt der deutsche Immobilienmarkt aufgrund der soliden Wirtschaft sowie der geopolitischen Krisen im Ausland auch weiterhin als sicherer Hafen, stellt der IVD fest.

Auch die Gesamtrenditen für deutsche Immobilienanlagen stiegen – den Ergebnissen des German Property Index (GPI) des Beratungs- und Analyseunternehmens bulwiengesa zufolge mit 13,3 Prozent (Vorjahr: 13,1 Prozent) so stark wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr.

Bei der Immobilienpreisentwicklung legten sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilienpreise laut bulwiengesa-Immobilienindex zu. Das Wachstum bei Wohnimmobilien lag in 2015 bei 4,2 Prozent, beim Gewerbe bei 2,6 Prozent. Somit weist der Index das elfte Jahr in Folge einen Preisanstieg auf. Dennoch ist die Steigerung nach Expertenangaben (bulwiengesa) etwas geringer ausgefallen als noch im Vorjahr. Die belebende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank war dabei weiterhin ein Treiber für den Immobiliensektor.

Bei Wohnimmobilien fiel im Jahr 2015 die Entkoppelung zwischen Miet- und Kaufpreisen deutlich aus. Seit 2011 stiegen beispielsweise die Preise in B-Städten für Neubauwohnungen um 30 Prozent. Im Vergleich dazu entwickelten sich die Preise für Mietwohnung in gleichen Städten um 17,7 Prozent.

1.4 Berliner Immobilienmarkt

Die Bundeshauptstadt wächst weiter. Somit zeigten sich auch im Jahr 2015 Mietanstiege und höhere Preise für Eigentumswohnungen, wenn auch Sättigungstendenzen erkennbar sind. Nach Angaben des Wohnmarktreports Berlin 2016 der Berliner Hyp AG und der CBRE stiegen die Mieten pro Quadratmeter in den ersten drei Quartalen 2015 durchschnittlich um 5,1 Prozent. Dies war im Vergleich zum Vorjahr mit 6,6 Prozent etwas weniger.

Es zeigt sich unter anderem ein Angebotsrückgang. Im Vergleich zum Jahr 2014, in dem in den ersten neun Monaten rund 64 000 Wohnungen angeboten wurden, konnten im selben Zeitraum im Jahr 2015 weniger als 50 000 Wohnungen erfasst werden.

Die Ergebnisse des Wohnmarktreports zeigen darüber hinaus ein stetiges und kräftiges Wachstum der Märkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. Im Unterschied zu den Mieten stiegen die Preise für diese Objekte deutlich an. Durchschnittlich verteuerten sich Eigentumswohnungen im mittleren Segment um 10,1 Prozent auf 3.000 Euro pro Quadratmeter. Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen im abgelaufenen Berichtszeitraum sogar um 18,5 Prozent auf 1.947 Euro pro Quadratmeter laut Angaben der Experten der Berlin Hyp AG und CBRE.

Beim Eigentumsmarkt zeigen sich in Bezug auf die Lage gleiche Entwicklungen wie beim Mietmarkt. Die Stadtteile Berlin-Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sind die Bezirke mit den meisten Angeboten, aber auch mit den höchsten Preisen. Pro Quadratmeter liegt der Preis im teuersten Gebiet, Berlin Mitte, bei 3.921 Euro pro Quadratmeter laut Wohnmarktreport 2016.

Als Investmentstandort legte Berlin im Jahr 2015 ebenfalls weiter zu. Begünstigt durch die positiven lokalen Wirtschaftssignale und die steigende Bevölkerungszahl in Berlin wurden im vergangenen Jahr insgesamt 7 Mrd. Euro von institutionellen und privaten Investoren investiert. Nicht nur Bestandsimmobilien, sondern besonders die Projektentwicklung wurde im Jahr 2015 von den Investoren forciert (Quelle: Berlin Hyp AG und CBRE).

1.5 Leipziger Immobilienmarkt

Die wirtschaftliche Situation des Standortes Leipzig entwickelte sich im Jahr 2015 positiv. Besonders im Frühjahr zeigten sich die Leipziger Unternehmen äußerst robust. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) hat auch der private Konsum die Wirtschaft unterstützt. Nicht nur das Dienstleistungsgewerbe, sondern auch das Baugewerbe konnte demnach durch die hohe Nachfrage profitieren.

Der Markt für Eigentumswohnungen befindet sich auch in Leipzig im Aufschwung. In den ersten sechs Monaten 2015 wurden nach Angaben von Jones Lang LaSalle Wohnungen für durchschnittlich 1.350 Euro pro Quadratmeter angeboten. Somit erhöhte sich der Preis auf Jahressicht um 6,5 Prozent. In den Bezirken Schleußig und Plagwitz legten die Preise am meisten zu. Diese Anstiege sind aber nicht für alle Klassen zu verzeichnen. Während Neubauwohnungen im Preis deutlich zulegen, sinken sie laut JLL in der oberen Markthälfte für ältere Wohnungen.

Neubaueigentumswohnungen wurden im ersten Halbjahr 2015 im Schnitt für 2.880 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Südwesten Leipzigs lagen die Preise für Neubauwohnungen sogar bei über 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Laut JLL lag das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in Leipzig im ersten Halbjahr 2015 bei knapp 60 Mio. Euro und erhöhte sich somit um über 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

2 GESCHÄFTSMODELL

Tätigkeitsschwerpunkt im Bauträgergeschäft

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen liegt im Bauträgerbereich mit dem Fokus auf Wohnungsneubauvorhaben mittlerer Größenordnung an attraktiven Standorten wie z.B. Berlin und Leipzig.

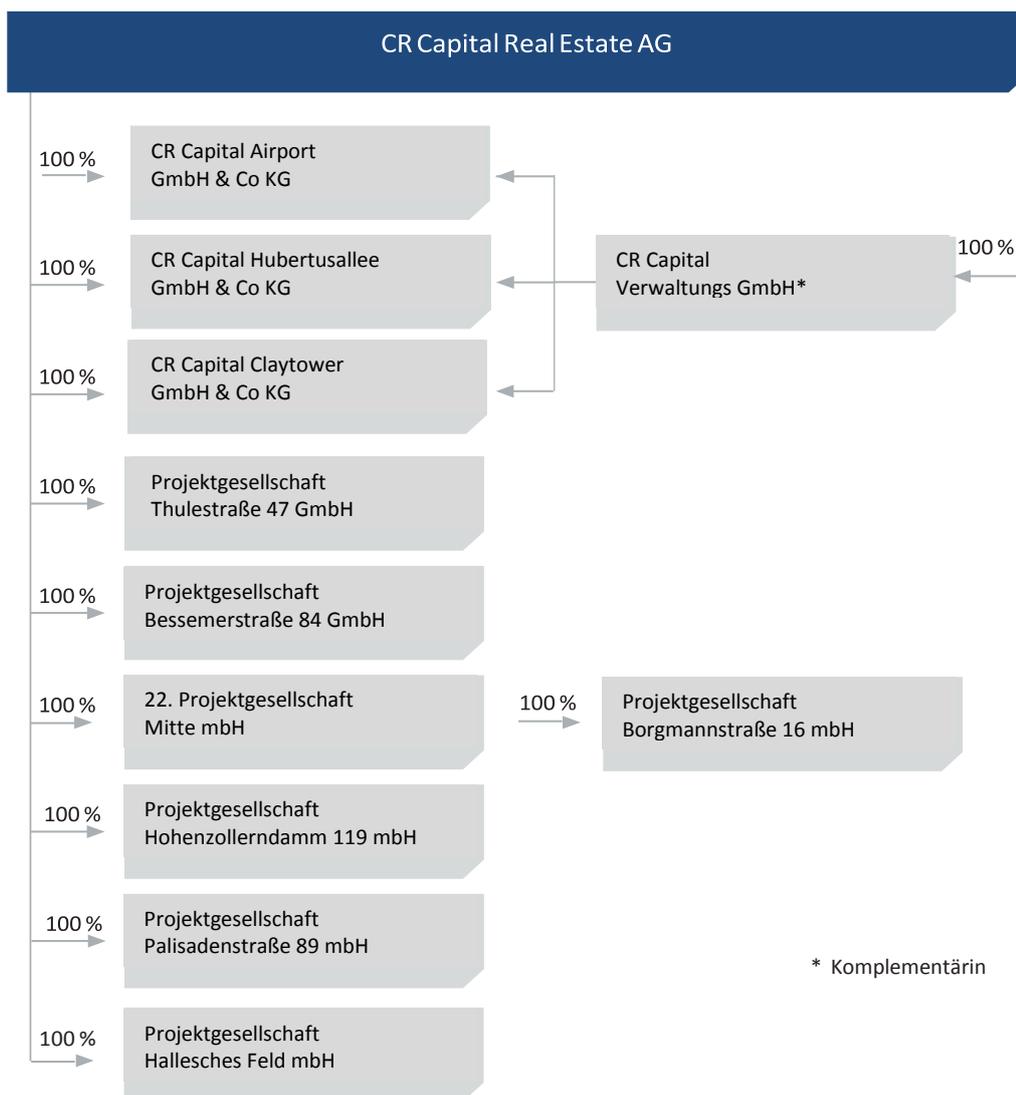
Die Gesellschaft ist seit vielen Jahren in Berlin ansässig und auf den Berliner Immobilienmarkt spezialisiert und etabliert. Es besteht ein breites Netzwerk zu Immobilien und Finanzexperten. Soweit es die Ertragslage zulässt, plant die CR Capital Real Estate AG zukünftig im Raum Berlin, Leipzig und Dresden zu investieren, um die wirtschaftliche und strategische Entwicklung der Gesellschaft weiter voranzutreiben.

Mit attraktiven Preisen für Häuser und Eigentumswohnungen strebt der CR Konzern die Preisführerschaft an. Damit wird ein schneller und 100%iger Verkauf der erstellten Objekte sichergestellt. Das Preisniveau wird einerseits mit eigenen günstigen Kostenstrukturen und andererseits mit einer entsprechenden Einkaufs- und Vergabepolitik erzielt.

Die Grundstücke sowie die Projektentwicklungen werden aus Eigenmitteln finanziert. In der Regel sind die Bauvorhaben bei Baubeginn bereits größtenteils verkauft und finanzieren sich dadurch in der Bauphase vor allem mit Hilfe der Erwerberraten nach MaBV, so dass keine Bankdarlehen hierfür notwendig sind.

3 STRUKTUR DES CR CAPITAL-KONZERNS

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist ein im Entry Standard der Frankfurter Börse notiertes Immobilienunternehmen. Nachstehende Abbildung gibt die Struktur des Konzerns zum Ende Dezember 2015 wieder:



3.1 Beteiligungen

Die 100%ige Tochtergesellschaft 22. Projektgesellschaft Mitte mbH war im Geschäftsjahr in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverkauf tätig. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG. Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2015 im Besitz des Objekts in der Griegstraße 2/2a in Berlin-Grünwald und hält 100% der Anteile an der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH. Die Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH umfasst das laufende Bauträgerprojekt des Konzerns. Auf dem Grundstück der Gesellschaft entstehen 42 Eigentumswohnungen. Der Bau verläuft im Berichtszeitraum planmäßig und gewährte interne Darlehen werden fristgerecht zurückgeführt.

Im Jahr 2015 erwarb die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH. Gegenstand des Unternehmens ist u. a. die Entwicklung eines Baufeldes in Schkeuditz mit einer Fläche von ca. 86.000 qm und der anschließenden Bebauung desselbigen in mehreren Bauabschnitten über mehrere Jahre mit Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Mit dem Anteilskauf wurden außerdem zwei Wohneinheiten und 13 PKW Stellplätze in Borsdorf bei Leipzig sowie ein Grundstück in Dresden-Weißig erworben.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH errichtete in 2014/2015 auf dem Grundstück in Berlin-Schmargendorf 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätze. Die Einheiten wurden im Frühjahr 2015 übergeben. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

Die CR Capital Real Estate AG hält 100% der Anteile der CR Capital Airport GmbH & Co. KG (gegründet im Dezember 2009). Die Gesellschaft vermietet, verwaltet und bewirtschaftet die Gewerbeimmobilien in der Umgebung des Großflughafens Berlin Brandenburg International.

Das 100%ige Tochterunternehmen Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH in Berlin-Pankow hat 2014 das Neubauprojekt mit 34 Wohnungen abgeschlossen und an die Wohnungserwerber übergeben. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG.

Weiterhin besitzt die CR Capital Real Estate AG 100% der Anteile an der Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH, Projektgesellschaft Palisadenstr. 89 mbH, CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG und CR Capital Claytower GmbH & Co. KG.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Verwaltungs GmbH ist als Komplementärin für die Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG eingesetzt.

3.2 Vorstand und Aufsichtsrat

3.2.1 Vorstand

Stefan Demske ist seit 10. Juni 2014 Vorstand der CR Capital Real Estate AG.

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. Damit gibt es keine Veränderungen zum Vorjahr.

3.2.3 Bestandsportfolio

Das Immobilienportfolio des CR Capital Konzerns wies zum 31. Dezember 2015 einen bilanziellen Wert von rund Mio. EUR 26 aus.

Der Konzern bewirtschaftete zum 31.12.2015 insgesamt sechs Immobilien. Die Mieterlöse blieben auch in 2015 mit TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 843) stabil. Die vermieteten Objekte in der Lilienthalstrasse 3a-d, 5b und 5c in Schönefeld und in der Griegstrasse 2/2a in Berlin werden jedoch in 2016 an Ihre Erwerber übergeben.

Im Besitz der Projektgesellschaft Borgmannstrasse 16 mbH befindet sich das aktuelle Bauvorhaben des Konzerns. Die Übergabe der 42 Eigentumswohnungen ist für das zweite Halbjahr 2016 geplant. Das Grundstück im Großraum Leipzig befindet sich in der Projektplanung und -entwicklung.

Die verbleibenden Liegenschaften werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

3.3 Baurärgeschäft

Die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH hat das Bauvorhaben in Berlin Schmargendorf (17 Eigentumswohnungen, 17 Tiefgaragenstellplätzen) im Frühjahr 2015 abgeschlossen und an ihre Erwerber übergeben. Hieraus resultieren Erlöse in Höhe von rd. TEUR 5.823.

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH begann Anfang 2015 der Bau von 42 Eigentumswohnungen in Berlin-Köpenick. Das Objekt wird voraussichtlich im Sommer 2016 fertiggestellt und übergeben. Sämtliche Wohneinheiten sind zum 31. Dezember 2015 verkauft.

4 GESCHÄFTSVERLAUF

Der positive Trend des Jahres 2014 setzte sich planmäßig in 2015 fort. Das Geschäftsjahr ist geprägt von einer durchgehenden Auslastung der personellen und technischen Kapazitäten. Der Konzern erzielte zum 31. Dezember 2015 einen Jahresüberschuss von TEUR 1.688.

Neben der langjährigen Immobilienbewirtschaftung war der Konzern insbesondere im Bauträgerbereich aktiv und konnte hier die geplanten Umsatzerlöse erzielen. Auf die termingerechten Übergaben der Eigentumswohnungen im Hohenzollerndamm folgte lückenlos der Baubeginn der Einheiten in der Borgmannstrasse 16 in Berlin-Köpenick.

Mit der Projektentwicklung des Investitionsobjektes in Schkeuditz konnte bereits im Berichtszeitraum begonnen werden. Unter anderem werden Generationshäuser unter dem Aspekt des barrierefreien und altersgerechten Wohnens geplant.

4.1 Immobilienverkäufe

Die Umsatzerlöse von TEUR 8.087 wurden durch die Übergabe des Objektes im Hohenzollerndamm 119, der Teileigentumseinheit in der Niederbarnimstrasse und den Verkauf der Leipziger Liegenschaften realisiert.

4.2 Grundstücksankäufe

Im Berichtszeitraum wurden durch die CR Capital Real Estate AG 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hallesches Feld erworben. Mit dem Anteilskauf wurden unbebaute Grundstücke in Schkeuditz und Dresden, sowie zwei Wohneinheiten und 13 PKW Stellplätze in Borsdorf bei Leipzig erworben.

4.3 Immobilienbewirtschaftung

Die Mieterlöse des CR Capital-Konzerns betragen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 843) und wurden im Wesentlichen durch die gewerblich vermieteten Objekte in Schönefeld generiert. Weiterhin flossen Mieteinnahmen von TEUR 133 aus den Einheiten der Leipziger Liegenschaften der 22. Projektgesellschaft zu. Die Liegenschaften wurden im Oktober 2015 an ihren neuen Erwerber übergeben.

4.4 Baumaßnahmen bei Bestandsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden die regulären Instandhaltungsverpflichtungen erfüllt. Insbesondere an den Objekten in Schönefeld wurden zur weiteren Optimierung Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen 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 2015 auf TEUR 19.353 (Vorjahr: 20.402) und setzt sich im Wesentlichen aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen zusammen.

5.1.1.1 Anlagevermögen

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG lag zum Bilanzstichtag 2015 bei TEUR 15.670 (Vorjahr: TEUR 11.443). Die Erhöhung des Vermögens resultiert im Wesentlichen aus dem 100%igen Anteilskauf der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde am 31. Dezember 2015 mit einem Wert von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 51) festgestellt. Die Reduzierung ergibt sich aus den planmäßigen Abschreibungen.

5.1.1.2 Umlaufvermögen

Das gesamte Umlaufvermögen der CR Capital Real Estate AG betrug zum Bilanzstichtag 2015 TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 8.959). Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden Forderungen gegen verbundene

Unternehmen in Höhe von TEUR 3.302 (Vorjahr: TEUR 7.018). Durch den Verkauf der Immobilien in Leipzig konnten die gewährten Darlehen teilweise zurückgeführt werden. Auch reduzierten sich die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen durch die Verlustübernahme der CR Capital Real Estate AG von der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich auf TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 95). Hier wirkt sich die Körperschaftssteuerückforderung aus.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 1.842) und waren frei verfügbar.

5.1.2 Finanzlage

Zum 31. Dezember 2015 beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 18.562 (Vorjahr: TEUR 19.672). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 95,9 % (Vorjahr: 96,4 %). Die minimale Reduzierung der Quote ergibt sich aus dem bilanziellen Verlust in Höhe von TEUR 1.102.

5.1.3 Ertragslage

Die CR Capital Real Estate AG erlitt einen Verlust nach HGB von TEUR 1.101.

Als Holdinggesellschaft verwaltet die CR Capital Real Estate AG im Wesentlichen ihre Beteiligungen an den Projektgesellschaften und generiert nur geringe eigene Umsätze. Die AG erhielt Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.877 (Vorjahr: TEUR 6.364). Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge ist die CR Capital Real Estate AG auch verpflichtet entstehende Jahresfehlbeträge zu übernehmen. Die hieraus resultierenden Verluste betragen TEUR 2.177.

Der Personalaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 413 und ist damit zum Vorjahr (TEUR 339) gestiegen. Die Erhöhung lässt sich auf die ganzjährig personelle Auslastung zurückführen und der damit verbundenen Einstellung zwei weiterer Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 1 % gesenkt werden und betragen TEUR 769. Zu den betrieblichen Kosten gehören die regelmäßigen Ausgaben für Mieten, Versicherungen, Werbe- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten.

5.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des CR Capital-Konzerns nach IFRS

5.2.1 Vermögenslage

Die gesamten Aktiva des CR Capital-Konzerns betragen TEUR 35.651 (Vorjahr: TEUR 34.531).

Wesentliche Änderungen ergeben sich in den langfristigen Vermögensgegenständen. Der Zeitwert der Renditeliegenschaften stieg auf TEUR 13.150 (Vorjahr: TEUR 8.830) und lässt sich durch den begutachteten Wert der Grundstücke in Schkeuditz und Dresden erklären.

Durch den Verkauf der Leipziger Liegenschaften und die Übergabe des Objektes am Hohenzollerndamm 119 reduzierten sich die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien auf TEUR 13.040 (Vorjahr: 17.433).

Die liquiden Mittel des Konzerns lagen zum 31. Dezember 2015 bei TEUR 1.947 (Vorjahr: 2.965).

Außerdem erwartet der CR Capital Konzern eine Körperschaftssteuerückforderung von TEUR 146, die unter den Forderungen aus Ertragsteuern ausgewiesen wird.

5.2.2 Finanzlage

Der Konzern finanziert neue Vorhaben größtenteils aus eigenen Mitteln und räumt sich damit Verhandlungsspielraum bei der Aufnahme von Fremdkapital ein.

Das Eigenkapital des CR Capital-Konzerns beträgt am 31. Dezember 2015 TEUR 20.539 (Vorjahr: TEUR 18.860). Die Eigenkapitalquote steigt von 54,6 % auf 57,6 %. Das Ansteigen der Quote beruht auf dem in 2015 erwirtschafteten Konzernjahresüberschuss.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben sich aufgrund von regelmäßigen Tilgungen auf TEUR 2.121 (Vorjahr: TEUR 2.575) verringert. Die kurzfristigen Bankdarlehen sind zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 3.433 (Vorjahr: 2.415) gestiegen und wurden für die Finanzierung von Immobilien verwendet. Mit dem Verkauf des Objekts in der Griegstrasse 2/2a in 2016 werden die Darlehen wieder reduziert.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Berichtszeitraum auf TEUR 6.049 (Vorjahr: 4.688) gestiegen und umfassen im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen für das Bauvorhaben in der Borgmannstrasse 16.

Die Rückstellungen von TEUR 1.523 betrafen hauptsächlich Bauleistungen und 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	2015 TEUR	Vorjahr TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.796	3.087
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.368	85
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	553	-624
Konsolidierungsbedingte Änderung	1	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.946	2.965

Dem Cashflow aus der laufenden Tätigkeit standen insbesondere Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen gegenüber.

5.2.3 Ertragslage

Der CR Capital-Konzern konnte im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von TEUR 1.688 (Vorjahr: 4.808) erzielen. Von dem Jahresergebnis entfallen auf das Segment Bestandsimmobilien TEUR 2.255 (Vorjahr: 1.439) und auf das Segment Bauträgergeschäft TEUR -567. Das Konzernergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,09 (Vorjahr: 0,28).

Die gesamten Umsatzerlöse von TEUR 8.970 wurden durch den Verkauf von Vorratsimmobilien (TEUR 8.087, Vorjahr 17.265) und Erlösen aus der Vermietung (TEUR 883, Vorjahr: TEUR 843) erzielt.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert führte im Geschäftsjahr 2015 zu einem positiven Ergebnis von TEUR 3.944 (Vorjahr: TEUR 1.475). Der Personalaufwand entstand in den vergangenen Jahren in der CR Capital Real Estate AG und der 22. Projektgesellschaft Mitte. Durch den Erwerb der Projektgesellschaft Hallesches Feld werden zwei weitere Mitarbeiter beschäftigt. Die Konzernpersonalaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf TEUR 786 (Vorjahr: 539).

In der Wertminderung von Vorräten und Forderungen sind Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 11) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf TEUR 995 (Vorjahr: 2.310) deutlich gesunken. Die Kosten umfassen die regelmäßigen und laufenden Kosten wie beispielsweise Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten und nicht abziehbare Vorsteuer.

Zusammenfassende Beurteilung:

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

6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT

Zum 31. Dezember 2015 hatte die CR Capital Real Estate AG einen Vorstand und fünf weitere Beschäftigte.

Bei der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH waren vier Mitarbeiter beschäftigt und bei der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH waren zwei Mitarbeiter angestellt.

7 CR CAPITAL AM KAPITALMARKT

Die Aktienmärkte zeigten in 2015 stärkere Schwankungen. Unter anderem drückten dabei Konjunktursorgen und Unsicherheiten durch politische Krisen auf die Stimmung der Anleger. Dennoch konnte der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten Unternehmen in Deutschland umfasst, im Börsenjahr 2015 einen Aufschlag von rund 10 Prozent verzeichnen. Der Nebenwerte-Index MDAX und der Kleinwerte-Index SDAX haben sogar per saldo Gewinne von 23 Prozent bzw. 27 Prozent verbucht.

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegte Deutsche Immobilienindex DIMAX konnte im Jahresverlauf 2015 insgesamt ein Plus von 27 Prozent einfahren, ähnlich wie der DAX subsector All Real Estate (Price Index), der mit knapp 22 Prozent deutlich zulegte.

Der Kurs der CR Capital-Aktie war in 2015 ebenfalls von einer volatilen Entwicklung geprägt. Zum Ultimo 2015 lag die Aktie im elektronischen Handelssystem Xetra bei 1,31 Euro. Im Vergleich zum Jahresende 2014 entsprach dies einem Abschlag von knapp 26 Prozent. Während der Kurs im Zuge einer positiven Geschäftsentwicklung in den ersten beiden Quartalen 2015 stark zulegte und am 18. und 19. Mai das Jahreshoch von 1,85 Euro erreichte, geriet die Aktie vor allem im Juni und Juli unter Druck. Der tiefste Schlusskurs im Jahr 2015 wurde am 15. Juli mit 1,09 Euro markiert. In der zweiten Jahreshälfte 2015 konnte sich der Aktienkurs wieder etwas erholen und pendelte von Oktober bis Dezember zwischen 1,20 Euro und 1,40 Euro.

Insgesamt betrug das Volumen der pro Tag in 2015 gehandelten CR Capital-Aktien an allen deutschen Börsen 16.056 Stück. Auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen dabei rund 75 Prozent. Die ODDO SEYDLER BANK stand auch im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Unternehmen als Designated Sponsor zur Verfügung.

Die Aktie der CR Capital wird von mehreren Analysehäusern beobachtet. Im September 2015 empfahl die GBC AG in einem ausführlichen Researchbericht die Aktie mit einem Kursziel von 2,45 Euro zum Kauf. Die Analysten der First Berlin Equity Research GmbH avisierten im September 2015 in ihrer Analyse ein Kursziel von 2,80 Euro an und empfahlen die Aktie ebenfalls zum Kauf.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 20. August 2015 in Berlin statt. 54,70 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft waren dabei vertreten. Dr. Christian Pahl wurde mit 99 Prozent der Stimmen wieder als Mitglied des Aufsichtsrates bis 2019 gewählt. Alle weiteren Beschlussfassungen wurden ebenfalls mit sehr großer Mehrheit von den anwesenden Aktionären gebilligt.

Kursverlauf der CR Capital-Aktie in 2015

CR Capital Real Estate
ISIN: DE000A0WMQ53 | WKN: A0WMQ5

wallstreet:online



Stammdaten der Aktie:

Anzahl der Aktien:	18.783.778
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)
Designated Sponsor:	ODDO SEYDLER BANK AG

Kapitalmarktorientierte Zahlen im Jahr 2015

Xetra-Schlusskurse

Geschäftsjahresende 2015	1,31 Euro
Höchstkurs am 18./19. Mai 2015	1,85 Euro
Tiefstkurs am 15. Juli	1,09 Euro
Marktkapitalisierung Ende 2015	24,6 Mio. Euro

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

Das Geschäftsmodell der CR Capital Konzerns ist unterschiedlichen branchenbezogenen Risiken ausgesetzt.

Risiken des Immobilienhandels liegen wesentlich in der Preiskalkulation aufgrund konjunktureller Schwankungen. Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies 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 Verkaufsaktivitäten 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, einem 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

Die Geschäftstätigkeit unterliegt den Risiken durch gesetzliche Änderungen der Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen. Da Änderungen nicht plötzlich und überraschend auftreten, bestand bisher i.d.R. ausreichend Reaktionszeit um auf die Veränderungen zu reagieren. Auch werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Gesellschaften unterziehen sich zudem regelmäßig der gesetzlichen MaBV Prüfung.

8.5 IT Risiken

Das Risiko eines Datenverlusts oder eines längeren Ausfalls der genutzten IT Systeme wird durch ein eigenständiges Netzwerk und einer Absicherung gegen Angriffe von außen minimiert. Sämtliche Daten werden regelmäßig gesichert. Die IT Systeme befinden sich immer auf dem aktuellen Stand der Technik. Damit ist die Stabilität und Sicherheit der IT Systeme stets gesichert.

8.6 Risikomanagementsystem

Die CR Capital Real Estate hat sich aufgrund der jahrelangen Erfahrung ein gutes und gründliches Risikomanagementsystem aufgebaut, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten frühzeitig erkennt, erfasst und geeignete Steuerungsmaßnahmen einleitet.

Das Risikomanagementsystem ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Mit einem entsprechenden Controlling und kontinuierlichen Soll/Ist Prüfungen überwacht der Konzern die operativen Erfolge und ist so in der Lage, Risiken im Unternehmen bzw. Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

9 PROGNOSEBERICHT

9.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch in 2016 und 2017 dürfte die deutsche Wirtschaft weiter wachsen. Das Institut für Wirtschaftsforschung in Halle (IWH) prognostiziert einen Anstieg der Wirtschaftsleistung für das Jahr 2016 in Höhe von 1,5 Prozent und für 2017 von 1,4 Prozent. Allerdings sollte laut IWH die Konjunktur zunächst etwas an Schwung verlieren. Für das zweite Halbjahr 2016 sei jedoch bei Fortschritten in der Bewältigung politischer Probleme in Europa mit einem Wiederrückgang zu rechnen und die deutsche Wirtschaft werde insgesamt stabil bleiben. Das Institut liegt mit seiner Prognose leicht unter den Schätzungen der Bundesregierung, die von 1,7 Prozent Wachstum für 2016 und 1,5 Prozent für 2017 ausgeht.

Nach Angaben der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wird sich das Wirtschaftswachstum auch in der Hauptstadtmetropole aufgrund der starken Binnenkräfte weiter fortsetzen. Dies bestätigt auch eine Analyse der Berliner Sparkasse „Konjunktur Berlin Januar 2016“. Demnach seien die Bedingungen für die weitere Entwicklung der Berliner Wirtschaft hervorragend mit dynamischen Wirtschaftskräften wie eine seit Jahren überdurchschnittlich stark wachsende Erwerbstätigkeit und ein schnell expandierender Dienstleistungssektor. Die Experten erwarten für 2016 einen Anstieg des Berliner Bruttoinlandsprodukts von 2,0 Prozent.

Laut bulwiengesa sollte der deutsche Immobilienmarkt in 2016 ein weiteres Preiswachstum zeigen. Es gebe trotz eines weit vorangeschrittenen Immobilienzyklus keine Hinweise auf konkrete Immobilienblasen oder auf ein Ende des Aufwärtstrends. Auch dürften in 2016 ausländische Investoren noch stärker aktiv werden, um Niedrigzins und Währungseffekte zu nutzen.

9.2 Prognose der Geschäftsentwicklung

Der Fokus liegt auf dem erfolgreichen Abschluss des Bauvorhabens in der Borgmannstr. 16 in Berlin-Köpenick mit der abschließenden Übergabe der 42 Wohneinheiten an die Erwerber im dritten Quartal 2016.

Der weitere Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG wird die Realisierung laufender und neuer Bauträgerprojekte sein.

Hier steht die Entwicklung des Baufeldes in Schkeuditz bei Leipzig im Mittelpunkt. Hier werden in den nächsten zwei bis drei Jahren zunächst ca. 100 Reihenhäuser entstehen. Der genehmigte Bebauungsplan weist für die weiteren Flächen neben Reihenhäusern auch Geschoßwohnungsbau aus.

Auf dem Grundstück in Dresden-Weißig werden voraussichtlich vier freistehende Einfamilienhäuser in schöner Lage entstehen.

Konzern-Jahresabschluss

CR Capital Real Estate AG, Berlin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			8.970.113,08	18.337
Umsätze aus Vermietung	8.1	883.267,34		843
Aufwendungen aus Vermietung	8.2	-300.975,98		-139
Mietergebnis			582.291,36	704
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.1	8.086.845,74		17.265
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.3	-8.772.847,96		-10.639
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			-686.002,22	6.626
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1	0,00		230
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.4	0,00		-260
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			0,00	-30
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	1.391.248,60		1.445
Neubewertung der Renditeliegenschaften	8.6	3.943.687,21		1.475
2. Rohergebnis			5.231.224,95	10.220
Personalaufwand	8.7	-785.720,78		-539
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.8	-28.178,09		-21
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	8.8	-704.028,47		-63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-995.415,57		-2.310
3. EBIT			2.717.882,04	7.287
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.10	57.474,54		41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.11	-246.745,74		-358
4. EBT			2.528.610,84	6.970
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.12	-822.832,85		-2.146
Sonstige Steuern		-17.622,97		-16
5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode			1.688.155,02	4.808
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			1.688.155,02	4.809
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			0	-1
			1.688.155,02	4.808
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	9		0,09	0,28

KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2015 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Liquide Mittel	5.1	1.946.657,31		2.965
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	520.370,11		823
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	13.040.197,61		17.433
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	33.657,55		1.399
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	161.126,68		264
Forderungen aus Ertragssteuern	5.4	146.502,94		2
Kurzfristige Vermögenswerte			15.848.512,20	22.886
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	9.084,00		10
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	6.578.883,08		2.715
Sachanlagen	5.5	64.546,00		83
Renditeliegenschaften	5.6	13.150.000,00		8.830
Latente Steueransprüche	5.7	0		7
Langfristige Vermögenswerte			19.802.513,08	11.645
Summe Aktiva			35.651.025,28	34.531

PASSIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	5.8	1.522.958,42		2.265
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.9	3.433.697,32		2.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	254.553,60		706
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	0		2.083
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	6.049.254,39		4.688
Kurzfristige Verbindlichkeiten			11.260.463,73	12.157
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.10	2.120.970,20		2.575
Latente Steuern	5.11	1.731.042,23		939
Langfristige Verbindlichkeiten			3.852.012,43	3.514
Gezeichnetes Kapital	5.12	18.783.778,00		18.784
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.186
Bilanzverlust	5.12	885.488,53		-803
abzüglich eigener Anteile	5.12	-509.056,13		-500
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital			20.538.549,12	18.860
Eigenkapital			20.538.549,12	18.860
Summe Passiva			35.651.025,28	34.531

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust	Abzüglich eigener Anteile	Summe	Nicht beherrschende Gesellschafter	Eigenkapital gesamt
1. 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
2. Erhöhung des gezeichneten Kapitals				0,00	0,00	3.783.778,00	0,00	3.783.778,00
	3.783.778,00	0,00	0,00					
3. Transaktionen 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
4. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-360.804,91	-360.804,91	0,00	-360.804,91
5. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	4.809.041,99	0,00	4.809.041,99	-1.332,54	4.807.709,45
6. 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
7. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.707,24	-9.707,24	0,00	-9.707,24
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	1.688.155,02	0,00	1.688.155,02	0,00	1.688.155,02
9. Stand 31. Dezember 2015	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	885.488,53	-509.056,13	20.538.549,12	0,00	20.538.549,12

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	2.510.987,87		6.954
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	28.178,09		21
3. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0		11
4. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und dem Verkauf von Tochterunternehmen	333,00		30
5. Veränderung aus Zeitbewertungen	-3.943.687,21		-1.475
6. Zinserträge	-57.474,54		-40
7. Zinsaufwendungen	246.745,74		358
8. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	6.200.988,64		-1.556
9. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	-1.928.229,52		-842
10. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.057.842,07		3.461
11. Erhaltene Zinsen	6.822,44		1
12. Gezahlte Zinsen	-244.427,41		-340
13. Gezahlte Ertragsteuern	-24.539,31		-35
14. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		2.795.697,79	3.087
Investitionstätigkeit			
1. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-8.905,09		-50
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	0		230
3. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-108.988,86		-59
4. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	-4.250.000,00		-36
5. Cashflow aus Investitionstätigkeit		-4.367.893,95	85
Finanzierungstätigkeit			
1. Auszahlungen für den Kauf eigener Aktien	-9.707,24		-361
2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	855.344,34		0
3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-292.511,53		-263
4. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		553.125,57	-624
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-1.019.070,59	2.548
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		602,85	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		2.965.125,05	417
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.946.657,31	2.965

**ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS
ZUM 31. DEZEMBER 2015**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand	Zugänge	Abgänge (-)	Stand
	01.01.2015			31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert	242.312,00	4.434,00	-600,00	246.146,00
Immaterielle Vermögenswerte				
Geschäfts- oder Firmenwert	2.715.248,24	3.863.634,84	0,00	6.578.883,08
Sachanlagen	178.920,50	4.471,09		183.391,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			0,00	
	3.136.480,74	3.872.539,93	-600,00	7.008.420,67

ZUM 31. DEZEMBER 2014

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

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge (-)	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
232.444,00	4.885,00	-267,00	237.062,00	9.084,00	9.868,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.578.883,08	2.715.248,24
95.552,50	23.293,09	0,00	118.845,59	64.546,00	83.368,00
327.996,50	28.178,09	-267,00	355.907,59	6.652.513,08	2.808.484,24

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge (-)	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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

Konzernanhang (notes) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 (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 Leipzig und 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 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, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 2015 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

IFRIC 21 – Abgaben

IFRIC 21 enthält Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen durch die öffentliche Hand zu leisten ist. Dabei wird das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld als die Aktivität identifiziert, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Die bilanzielle Erfassung erfolgt erst mit Eintritt des verpflichtenden Ereignisses.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2011 bis 2013)

- IFRS 1 (Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards/Regelungen zum Inkrafttreten neuer Standards):

Diese Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen in seinem ersten IFRS-Abschluss die Wahl zwischen der Anwendung von bestehenden und derzeit geltenden IFRS und der vorzeitigen Anwendung von neuen oder überarbeiteten IFRS hat, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, deren vorzeitig Anwendung jedoch gestattet ist.

- IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse/Anwendungsbereich der Ausnahme für Joint Ventures):

Diese Änderung stellt klar, dass vom Anwendungsbereich von IFRS 3 die Bilanzierung der Gründung aller Arten von gemeinsamen Vereinbarungen im Abschluss der gemeinsamen Vereinbarung selbst ausgeschlossen ist.

- IFRS 13 (Bemessung des beizulegenden Zeitwerts/Anwendungsbereich von § 52 (Ausnahme für Portfolios)):

Diese Änderung stellt klar, dass die Ausnahme für Portfolios in § 52 von IFRS 13 alle Verträge umfasst, die nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung) oder IFRS 9 (Finanzinstrumente) bilanziert werden; dies gilt

unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswerts oder einer finanziellen Verbindlichkeit nach IAS 32 (Finanzinstrumente: Ausweis) erfüllen.

- IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie/Klarstellung der Beziehung zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung einer Immobilie als Finanzinvestition gehalten oder als eigentümergenutzt):

Diese Änderung stellt klar, dass die Bestimmung, ob eine bestimmte Transaktion sowohl die Definition eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse) als auch die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie) erfüllt, die Anwendung beider Standards unabhängig voneinander erfordert.

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 2015 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

- CR Capital Airport GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 10. Dezember 2009, Anteilsquote: 100 %),
- CR Capital Claytower GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 6. Juli 2010, Anteilsquote: 100 %),
- CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH, Berlin (ab dem 11. Oktober 2011, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH, Berlin (ab dem 16. Dezember 2011, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH, Berlin (ab dem 27. September 2012, Anteilsquote: 100 %),
- 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin (ab dem 28. Juni 2012, Anteilsquote: 100 %),
- CR Capital Verwaltungs GmbH, Berlin (ab dem 10. Dezember 2013, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Borgmannstr. 16 mbH, Berlin (ab dem 17. Oktober 2014, Anteilsquote: 100 %, Tochtergesellschaft der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH),
- Projektgesellschaft Palisadenstr. 89 mbH, Berlin (ab dem 18. Dezember 2014, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH, Berlin (ab dem 29. Juni 2015, Anteilsquote: 100 %).

Mit Wirkung zum 29. Juni 2015 hat die CR Capital Real Estate AG die Anteile an der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH käuflich erworben. Die Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH verfügt über einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Das Stammkapital beläuft sich dabei auf EUR 25.000,00.

Übersicht über die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden haben:

	Beizulegende Zeitwerte TEUR
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>	
Zahlungsmittel	1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	131
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Renditeliegenschaften	267
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	
Kurzfristige Rückstellungen	-3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	386
Mit dem Erwerb ist folgender Geschäfts- oder Firmenwert entstanden:	
Beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung	4.250
Beizulegender Zeitwert des identifizierten Nettovermögens	-386
	3.864

Die übertragene Gegenleistung beinhaltet u.a. Vorteile aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum und künftigen Marktentwicklungen. Diese Vorteile, die nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert werden können, ergeben in ihrer Summe den o.g. Geschäfts- oder Firmenwert. Für den Geschäfts- oder Firmenwert wird keine steuerliche Abzugsfähigkeit erwartet. Mit dem Erwerb wurden Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 1 erworben. Die übertragene Gegenleistung von TEUR 4.250 war in 2015 zahlungswirksam.

(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 Steueransprüchen 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.

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

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

(4) SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

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

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Renditeliegenschaften und der Beurteilung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmte 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 Besteuerungsobjekt 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 520 (Vorjahr: TEUR 823) 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 329; Vorjahr: TEUR 643),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 191; Vorjahr: TEUR 180).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 128) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	18	15
30 bis 60 Tage	11	7
60 bis 90 Tage	9	4
über 90 Tage	151	102
	189	128

Wertminderungen sind in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 2) 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:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.813	6.934
Grundstücke mit fertigen Bauten	7.227	10.499
	13.040	17.433

Von den Grundstücken dienen Grundstücke im Wert von TEUR 5.046 (Vorjahr: TEUR 5.028) als Sicherheiten für Darlehen.

Die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien beinhalteten Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von TEUR 5.601 (Vorjahr: TEUR 6.593), 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. Weiterhin beinhalten die Grundstücke mit unfertigen

Bauten geleistete Anzahlungen auf Vertriebsprovisionen für Wohnungen von TEUR 212 (Vorjahr: TEUR 341), die bei Übergabe der Wohnungen an die Erwerber fällig werden. Des Weiteren wurden Fremdkapitalkosten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 67) gemäß IAS 23 in den Grundstücken mit unfertigen Bauten aktiviert.

Die Wertminderungen des laufenden Geschäftsjahres, die sich auf TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 11) 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 bestimmbar 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 2015 gab es wie im Vorjahr keinen Abwertungsbedarf.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich aus dem Erwerb des Baurärgeschäfts der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH sowie aus dem Erwerb der Projektgesellschaft Hallesches Feld 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.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte von insgesamt TEUR 6.579 wurden dem Baurärgeschäft sowie dem Vermietungsgeschäft als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet

Die erzielbaren Beträge des Bauträger- und Vermietungsgeschäfts wurden durch Berechnung der beizulegenden Zeitwerte abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow Methode ermittelt. Die Modelle umfassen Detailplanungsperioden für das Bauträger- bzw. Vermietungsgeschäft von jeweils fünf Jahren (2016 bis 2020). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das jeweils geplante EBIT der laufenden und geplanten Bauträger- und Vermietungsprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt. Zum Stichtag ergaben sich keine Wertminderungen.

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 13.150. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	8.830	7.766
Zugänge (Ankauf/Erstkonsolidierung)	267	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	109	59
Abgänge (Umgliederung/Vorratsimmobilien)	0	-210
Abgänge (Verkauf)	0	-260
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	3.944	1.475
Ende des Geschäftsjahres	13.150	8.830

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

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf insgesamt TEUR 551 (Vorjahr: TEUR 558). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 196 (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.

Sämtliche Renditeliegenschaften, die zum Stichtag vermietet sind, wurden im Geschäftsjahr 2016 veräußert. Die Fristigkeiten der zukünftigen Mietzahlungen aus den zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Verträgen stellen sich daher wie folgt dar:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	über ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Zukünftige Mietzahlungen	125	125	0
(Vorjahr)	2.024	519	1.505

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 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr 2016 veräußert werden, orientierte sich an den erzielbaren Veräußerungserlösen, so dass es erforderlich war, die entsprechenden Renditeliegenschaften abzuwerten. Die Erträge aus der höheren Bewertung der in 2015 erworbenen Renditeliegenschaften resultieren u.a. aus der Berücksichtigung höherer Bodenrichtwerte.

Der Verkehrswert wird mit dem Fair Value gleichgesetzt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Gutachter hat die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dabei hat der Gutachter die folgende Reihenfolge berücksichtigt:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. 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 Werte der Liegenschaften im Zustand der Bebauung ermittelt. Die jeweils höheren Werte wurden dabei für die Renditeliegenschaften berücksichtigt.

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 643 (Vorjahr: TEUR 577) bzw. TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 22) 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 104 (Vorjahr: TEUR 86). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2015 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2014	ergebniswirksam	
		erfasst	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge			
CR Capital Real Estate AG	292	+339	631
	292	+339	631
Latente Steuern auf temporäre Differenzen			
- Bewertung der Renditeigenschaften	-1.229	-1.133	-2.362
- Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	-1	+1	0
- Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	7	-7	0
	-1.223	-1.139	-2.362
	-931	-800	-1.731
davon entfallen auf:			
Aktive latente Steuern	7	+634	631
Passive latente Steuern	-938	-1.424	-2.362

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte abweichend zum Vorjahr eine Saldierung der aktiven und der passiven latenten Steuern.

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:

	1.1.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	197	197	0	574	574
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	106	94	12	115	115
Ansprüche von Arbeitnehmern	10	10	0	12	12
Steuern	559	3	26	173	703
Aufsichtsrat	25	19	6	35	35
Sonstige	1.368	54	1.314	84	84
	2.265	377	1.358	993	1.523

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 0 (Vorjahr: TEUR 2.035) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 48) 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 des Vorjahres handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 6.049 (Vorjahr: TEUR 4.688), davon entfallen TEUR 5.955 (Vorjahr: TEUR 4.581) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich u.a. auf Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

5.10 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.

5.11 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 8.164 (Vorjahr: TEUR 4.078). 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 1.731 (Vorjahr: TEUR 938).

5.12 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 18.783.778,00 (Vorjahr: EUR 18.783.778,00). 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 lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 1.500.000,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 395.298 Stück.

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

Die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 AktG gebildet.

5.13 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 256 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	
	2015 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR
Mietergebnis	+582	+661	0	+43	+582	+704
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-1.027	0	+341	+6.626	-686	+6.626
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0	-30	0	0	0	-30
Sonstige betriebliche Erträge	+1.344	+1.363	+47	+82	+1.391	+1.445
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	+3.944	+1.475	0	0	+3.944	+1.475
Rohergebnis	4.843	3.469	388	6.751	5.231	10.220
Personalaufwand	-213	-20	-573	-519	-786	-539
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-13	-5	-15	-16	-28	-21
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-691	-63	-13	0	-704	-63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-426	-1.384	-569	-926	-995	-2.310
EBIT	3.500	1.997	-782	5.290	2.718	7.287
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+52	+38	+6	+3	+58	+41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-247	-233	0	-125	-247	-358
EBT	3.305	1.802	-776	5.168	2.529	6.970
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag inkl. sonstige Steuern	-1.050	-363	+209	-1.799	-841	-2.162
Jahresergebnis	2.255	1.439	-567	3.369	1.688	4.808

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

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2015 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

Segmentvermögen und –schulden*Segmentvermögen*

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	25.038	22.039
Bauträgergeschäft	10.613	12.492
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	35.651	34.531

Segmentschulden

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	8.505	9.789
Bauträgergeschäft	6.607	5.882
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	15.112	15.671

Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten

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

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	4.245	3
Bauträgergeschäft	3	47
Summe Zugänge (konsolidiert)	4.248	50

Geografische Informationen

Der CR-Konzern ist ausschließlich in einem regionalen Segment (Neue Bundesländer inkl. Berlin) 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 8.087 (Vorjahr: TEUR 17.265) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 843). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften belaufen sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 230)

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:

	2015 TEUR	2014 TEUR
8 Ankauf von Baugrundstücken / Bauleistungen	4.991	12.097
Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	3.782	-1.458
4	8.773	10.639

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

8.5 Die **sonstigen betrieblichen Erträge** des Geschäftsjahres 2015 belaufen sich insgesamt auf TEUR 1.391 (Vorjahr: TEUR 1.445).

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

8.7 Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 786 (Vorjahr: TEUR 539) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 64).

8.8 Die erfassten **Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 21) sowie Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 11). Die verbleibenden Wertminderungen beziehen sich auf die vorhandenen Forderungen und belaufen sich auf insgesamt TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 52).

8.9 Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 995 (Vorjahr: TEUR 2.310) 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 57 (Vorjahr: TEUR 41), 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:

	2015 EUR	2014 EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	-23.618,40	-591.313,08
Latenter Steueraufwand		
- aus Verbrauch bzw. Auflösung von Verlustvorträgen	0,00	-1.014.080,88
- aus Bewertungsunterschieden	-1.139.559,58	-540.830,14
Latenter Steuerertrag		
- aus Bewertungsunterschieden	1.098,67	0,00
- aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	339.246,46	0,00
	-822.832,85	-2.146.224,10

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:

	2015	2014
	%	%
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	32,78	30,86

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:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	2.511	6.954
Erwarteter Steueraufwand	-758	-2.098
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-77	31
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	128	-63
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	1	-16
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	-117	0
Gebuchter Steueraufwand	-823	-2.146

(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:

		2015	2014
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	1.688.155,02	4.809.041,99
Anzahl Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	18.388.644	17.147.744
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,28

SONSTIGE ANGABEN

(10) ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE:

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske ²⁾	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2015 auf insgesamt TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 154). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Dr. Pahl	Christian	stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 52). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht; Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 25) und resultieren aus der Vergütung des Aufsichtsrates.

(11) MITARBEITERZAHL

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt, von denen fünf der CR Capital Real Estate AG, vier der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH und zwei Mitarbeiter der Projektgesellschaft Hallesches Feld 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:

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital	20.539	18.860
Bilanzsumme	35.651	34.531
Eigenkapitalquote	57,6%	54,6%

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 5.555 (Vorjahr: TEUR 4.991) belaufen, sind durch Buchgrundschulden auf Renditeliegenschaften mit Buchwerten von insgesamt TEUR 6.000 (Vorjahr: TEUR 8.830) sowie Buchgrundschulden auf zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien mit Buchwerten von insgesamt TEUR 7.096; (Vorjahr: TEUR 5.028) gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten. Der Buchwert der zum Bilanzstichtag bestehenden Mietforderungen beträgt TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 180).

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.209 keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergibt sich die folgende Festzinsperiode:

	Festzinsperioden bis zum
Darlehen über TEUR 2.209	31.08.2020

Neben dem o.g. Darlehen werden zum Stichtag kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.344 ausgewiesen, die im 1. Halbjahr 2016 zurückgeführt werden. Zinsänderungsrisiken können hier vernachlässigt werden.

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Vermögenswerte

31.12.2015 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen	Sonstige kurzfristige Finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	520	34	1.947	2.501	2.501
	520	34	1.947	2.501	2.501
31.12.2014 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen	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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten*Verbindlichkeiten*

31.12.2015 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	3.434	225	0	2.122	5.811	5.989	
	3.434	225	0	2.122	5.811	5.989	
31.12.2014 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	2.415	706	2.035	2.576	7.732	7.912	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	48	0	48	48	
	2.415	706	2.083	2.576	7.780	7.960	

Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten

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

2015

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis 2015
	TEUR	TEUR	Fair Value TEUR	Währungs- umrechnung TEUR	Wertberichtigung TEUR	TEUR
Liquide Mittel	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Kredite und Forderungen	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	47,7	0,0	0,0	47,7
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-246,7	0,0	0,0	0,0	-246,7
Summe Nettoergebnis	9,8	-246,7	47,7	0,0	0,0	-189,2
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	9,8	-246,7	47,7	0,0	0,0	-189,2
- im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2014

	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung		Nettoergebnis 2014	
	TEUR	TEUR	Fair Value TEUR	Währungsum- rechnung TEUR	Wert berichtigung TEUR	TEUR
Liquide Mittel	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Kredite und Forderungen Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Verbindlichkeiten Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte	0,0	0,0	36,3	0,0	0,0	36,3
Verbindlichkeiten	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

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 2015 und zum 31. Dezember 2014 dargestellt:

	Buchwerte 31.12.2015 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow	
			> 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
31. Dezember 2015				
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	1.523	1.523	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	5.555	3.541	2.305	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	255	255	0	0
	Buchwerte 31.12.2014 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow	
			> 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
31. Dezember 2014				
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

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 706) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 63) 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 1.947 (Vorjahr: TEUR 2.965).

(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 NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Abschnitt (10). Die Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH wurde von der Magnum AG erworben. Bei der Magnum AG handelt es sich um ein nahe stehendes Unternehmen. Die Abwicklung erfolgte zu fremdüblichen Konditionen. Weitere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2015 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 430 zu erhalten. Die entsprechenden Klageschriften wurden im Dezember 2015 eingereicht.

(16) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zum 8. März 2016 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

(17) FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES 2015 DURCH DEN VORSTAND ZUR VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 8. März 2016.

Berlin, den 8. März 2016



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 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt 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 Konzernlagebericht 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 den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der 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, 27.04.2016

Gieron & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser

Auszug AG-Jahresabschluss

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		11.010,08	291
2. Verminderung des Bestandes fertigen und unfertigen Leistungen		0,00	-275
3. Gesamtleistung		11.010,08	16
4. Sonstige betriebliche Erträge		13.875,00	23
5. Materialaufwand		3.024,17	6
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	362.278,06		308
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	51.053,22		31
		413.331,28	339
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23.403,09	17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		768.592,18	776
9. Erträge aus Beteiligungen		1.228.018,43	200
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		1.228.018,43	200
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		648.359,46	6.164
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4,91	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		234.961,78	274
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		7.448,47	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0	103
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>			
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.176.669,37	409
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.256.238,90	5.027
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-172.894,56	545
17. Sonstige Steuern		17.552,97	16
18. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-1.100.897,31	4.466
19. Verlustvortrag aus Vorjahr		-932,49	-4.467
20. Bilanzverlust		-1.101.829,80	-1

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVSEITE	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.083,00	10
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen		37.316,00	51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
III. Finanzanlagen		15.624.051,55	11.382
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			
		15.670.450,55	11.443
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.526,71		4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.301.690,68		7.018
3. Sonstige Vermögensgegenstände	204.324,44		95
		3.509.541,83	7.117
II. Wertpapiere			
1. Wertpapiere		160,95	0
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		173.190,37	1.842
		3.682.893,15	8.959
Summe Aktiva		19.353.343,70	20.402

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00		18.783
eigene Anteile	-395.298,00		-389
eingefordertes Kapital		18.388.480,00	18.394
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	192.716,46		193
2. Andere Gewinnrücklagen	1.082.223,07		1.086
		1.274.939,53	
III. Bilanzverlust		-1.101.829,80	-1
		18.561.589,73	19.672
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	517.508,83		544
2. Sonstige Rückstellungen	124.966,00		98
		642.474,83	642
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.182,58		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.840,73		55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.577,89		27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11.677,94		6
<i>davon aus Steuern</i>	11.677,94		6
		149.279,14	88
Summe Passiva		19.353.343,70	20.402

IMPRESSUM

Herausgeber

CR Capital Real Estate AG
Fasanenstr. 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