

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2018

TERRAGON AG

Friedrichstraße 185-190
10117 Berlin



TERRAGON

Immobilien für Generationen



Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		4.000.000,00	3.200.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.004,00		20.487,00	II. Kapitalrücklage		53.218,50	53.218,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>0,00</u>	12.004,00	0,00	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. gesetzliche Rücklage		173.785,71	59.700,51
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.825,00		142.443,00	IV. Bilanzgewinn		3.301.928,34	1.134.309,60
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	158.825,00	1.994,20	B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	153.659,86		164.794,71
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.065.620,46		1.997.870,46	2. sonstige Rückstellungen	<u>288.295,00</u>	441.954,86	23.170,17
2. Beteiligungen	26.251,00		26.251,00	C. Verbindlichkeiten			
3. Genossenschaftsanteile	<u>520,00</u>	2.092.391,46	520,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.295,52		149.543,43
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.615.648,34		4.091.415,25
I. Vorräte				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.525.587,62</u>	12.373.531,48	4.923.509,30
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		2.613.212,76	1.555.420,15	D. Passive latente Steuern		10.378,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.000.229,73		9.935.837,81				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>46.428,31</u>	15.046.658,04	43.463,50				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		408.868,20	55.026,62				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		22.837,43	20.347,73				
		<u>20.354.796,89</u>	<u>13.799.661,47</u>			<u>20.354.796,89</u>	<u>13.799.661,47</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	3.061.097,75	3.079.774,56
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.057.792,61	361.304,03
3. sonstige betriebliche Erträge	29.507,24	38.435,05
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.292.489,21	293.075,55
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>	<u>10.000,00</u>
	1.292.489,21	303.075,55
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.027.141,60	439.994,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>71.605,94</u>	<u>57.431,20</u>
	1.098.747,54	497.425,62
- davon für Altersversorgung Euro 367,56 (Euro 5.423,36)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	45.704,43	39.943,63
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.556.684,15	1.196.934,42
8. Erträge aus Beteiligungen	2.150.929,13	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 925.527,42 (Euro 407.069,49)	1.032.970,55	424.293,88
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 267.272,23 (Euro 227.838,01)	1.032.381,95	499.918,51
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	7.112,51
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 10.378,00 (Euro 0,00)	<u>7.548,83</u>	<u>164.794,71</u>
13. Ergebnis nach Steuern	2.298.741,17	1.194.602,57
14. sonstige Steuern	17.037,23	592,46
	<hr/>	<hr/>
15. Jahresüberschuss	2.281.703,94	1.194.010,11
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.134.309,60	0,00
	<hr/>	<hr/>
Übertrag	3.416.013,54	1.194.010,11

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	3.416.013,54	1.194.010,11
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	114.085,20	59.700,51
	-----	-----
18. Bilanzgewinn	3.301.928,34	1.134.309,60
	=====	=====

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die TERRAGON AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRB 236123 eingetragen.

II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist nach dem in § 267 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen. Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Soweit die Berichtspflichten wahlweise in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang erfüllt werden können, wurden die Angaben in den Anhang aufgenommen.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,01 und EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Vorräte

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel wurden zum Nennbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, den Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag.

Rückstellungen

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie deren Mitzugehörigkeit zu anderen Bilanzpositionen werden in Anlage 1 zum Anhang in einem Forderungsspiegel dargestellt.

Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Grundkapital in Höhe von EUR 3.200.000,00 mittels Beschluss in der Gesellschafterversammlung vom 17. November 2017 gegen Bareinlage durch Ausgabe von neuen Aktien in Höhe von EUR 800.000,00 auf EUR 4.000.000,00 erhöht. Das Grundkapital ist eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.134.309,60.

Gemäß § 152 AktG entwickelt sich die Gewinnrücklage wie folgt:

Gesetzliche Rücklage 1.1.2018	59.700,51 EUR
+ Zuführung 5 % vom JÜ EUR 2.281.703,94	<u>114.085,20 EUR</u>
= Stand 31.12.2018	173.785,71 EUR

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, deren Besicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte sowie deren Mitzugehörigkeit zu anderen Bilanzposten werden in Anlage 2 zum Anhang in einem Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2018 Haftungsverhältnisse aus der Stellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 36.422.500,00. Diese bestehen in voller Höhe gegenüber verbundenen Unternehmen. Für diese wurden erstrangige Pfandrechte auf Guthaben des Kreditinstitutes sowie Sicherheiten durch Sicherungsübereignung von Anlagevermögen, Umlaufvermögen und Abtretung der Forderungen, Ansprüche und Rechte gewährt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Jahresbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Leasing- und Mietverträgen beläuft sich auf TEUR 136. Der Hauptmietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Juli 2022.

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen aus latente Steuern in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Mitarbeiterzahl

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Geschäftsführung erfolgte im Geschäftsjahr durch die Vorstände:

- Herr Dr. Michael Held, Berlin
- Herr Jörg Gunne, Berlin

Beteiligungsspiegel

Im Folgenden werden die Angaben zu Unternehmen zusammengefasst, an denen die Gesellschaft Anteile von mehr als 20 % (**Beteiligungsspiegel**) hält:

Name	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital zum 31.12.2018 TEUR	Jahresergebnis 2018 TEUR
TERRAGON PROJEKT GmbH	Berlin	100,00	79	28
TERRAGON Vertrieb GmbH	Berlin	100,00	36	11
TERRAGON Wohnbau GmbH	Berlin	93,75	2.147	1.037
TERRAGON Wohn- und Service GmbH	Berlin	100,00	19	-5
Dörpfeldstraße 3+5 Projekt GmbH	Berlin	94,38	137	112
TERRAGON Verwaltung GmbH	Berlin	100	24	-1
TERRAGON Quartier Alt-Wittenau GmbH	Berlin	100	25	0
TERRAGON Projekt Karasstraße GmbH	Berlin	100	24	0
Ahrensburg Reeshoop 38 Pflege GmbH	Köln	100	25	0
Ahrensburg Reeshoop 38 Wohnen GmbH	Hamburg	100	297	272
Reinfeld Kaliskaweg 2 Pflege GmbH	Stuttgart	100	243	218
Reinfeld Kaliskaweg 2 Wohnen 1 GmbH	Berlin	100	25	0
Reinfeld Kaliskaweg 2 Wohnen 2 GmbH	Berlin	100	25	0
TERRAGON Residenz Beteiligung GmbH	Berlin	100	23	-2
TERRAGON RESIDENZ Verwaltungs GmbH	Tübingen	100	24	-1
TERRAGON RESIDENZ Holding GmbH	Tübingen	51	24	-1
TERRAGON RESIDENZ INVEST GmbH	Berlin	51	23	-2
TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH	Tübingen	51	24	-1
TERRAGON RESIDENZ Welker Quartier Beteiligungs GmbH&Co. KG	Berlin	51	1	0
Projekt Riviera Berlin GmbH&Co. KG	Berlin	50	-681	-541
Projekt Riviera Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	50	22	-1

Berlin, den 15. April 2019

TERRAGON AG

Dr. Michael Held
Vorstand

Jörg Gunne
Vorstand