



Geschäftsbericht 2016
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft



► *Bahnhofplatz 1, München*

Geschäftsbericht 2016

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

Inhalt

Organe der Gesellschaft	5
Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2017	6
Anfahrtsplan	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	8
Bilanz zum 31. Dezember 2016	16
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2016	18
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	19
Entwicklung des Anlagevermögens 2016	22
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	24
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016	26
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2016 nach IFRS	36
Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 nach IFRS	36
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016	37
Kapitalflussrechnung 2016 1. Januar – 31. Dezember 2016 nach IFRS	45
Überleitungsrechnung des Finanzmittelbestandes auf die flüssigen Mittel in der Bilanz	45
Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2016 nach IFRS	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrats	50
Impressum	55



► Konrad-Adenauer-Allee 31, Augsburg

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Eberhard Schaub
86150 Augsburg
Vorsitzender

Willy Hoffmann
90409 Nürnberg
stellvertretender
Vorsitzender

Dr. Martin Leibhard
82275 Emmering
Aktionärsvertreter

Vorstand

Hans-Peter Bauer
82054 Sauerlach



► *Blücherstraße 1, Augsburg*

*Einladung zur ordentlichen
Hauptversammlung 2017
Hasen-Immobilien AG, Augsburg –
Wertpapierkennnummer A1X3RR*

Hiermit laden wir unsere Aktionäre zur ordentlichen Hauptversammlung ein.

Sie findet statt am **Donnerstag, den 10. August 2017, 11:00 Uhr**, im Reichlesaal des Zeughauses, Zeugplatz 4, 86150 Augsburg.

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015, des gebilligten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 mit dem Konzernlagebericht 2016 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016.

Diese Unterlagen können in den Geschäftsräumen am Sitz der Gesellschaft, Armenhausgasse 9, 86150 Augsburg, während den üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr) sowie im Internet unter www.hasen-ag.de eingesehen werden; bei Einsicht in den Geschäftsräumen wird um Terminvereinbarung gebeten. Auf Wunsch erhält jeder Aktionär unverzüglich und kostenlos eine Abschrift. Außerdem werden die Unterlagen in der Hauptversammlung ausgelegt und näher erläutert.

2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, aus dem im Geschäftsjahr 2016 erzielten Bilanzgewinn der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von EUR 5.745.193,45 eine Dividende von 1,00 Euro je Stückaktie, das sind insgesamt EUR 480.000,00 auf die dividendenberechtigten 480.000 nennbetragslosen Stückaktien, an die Aktionäre auszuschütten, EUR 4.000.000,00 in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.265.193,45 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 zu bestellen.

Weitere Angaben und Hinweise zur Einberufung, zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts

Nachfolgende Hinweise erfolgen mit Ausnahme der angegebenen Adressen und des Hinweises zur Stimmrechtsvertretung freiwillig, um unseren Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung zu erleichtern. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmeldung

Zur stimmberechtigten Teilnahme an der Hauptversammlung sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die nach § 4 Abs. 2 der Satzung im Aktienregister eingetragen sind und sich rechtzeitig angemeldet haben. Die Anmeldung muss in Textform spätestens bis 03. August 2017 (24:00 Uhr), bei der Gesellschaft unter der Anschrift
 Hasen-Immobilien AG
 c/o Computershare Operations Center
 80249 München
 Telefax: 089/30 90 37 46 75
 oder per E-Mail an: anmeldestelle@computershare.de eingegangen sein.

Die Aktien werden durch die Anmeldung zur Hauptversammlung nicht gesperrt oder blockiert. Aktionäre können über ihre Aktien daher auch nach erfolgter Anmeldung weiterhin frei verfügen. Für das Teilnahme- und Stimmrecht ist der am Tag der Hauptversamm-

lung im Aktienregister eingetragene Aktienbestand maßgebend. Dieser wird dem Bestand zum Anmeldeabschluss am 03. August 2017, 24:00 Uhr entsprechen, da nach § 19 S. 4 der Satzung mit Wirkung vom Ablauf des Anmeldeschlusses bis zum Ende des Tages der Hauptversammlung keine Umschreibungen im Aktienregister vorgenommen werden (Umschreibungsstopp). Technisch maßgeblicher Bestandsstichtag (sogenannter Technical Record Date) ist daher der Ablauf des 03. August 2017. Erwerber von Aktien der Gesellschaft, die noch nicht im Aktienregister eingetragen sind, werden daher gebeten, Umschreibungsanträge so zeitnah wie möglich zu stellen.

Stimmrechtsvertretung

Jeder Aktionär kann sein Stimmrecht in der Hauptversammlung auch durch einen Bevollmächtigten, z. B. durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder eine andere Person seiner Wahl ausüben lassen.

Gegenanträge und Wahlvorschläge gemäß §§ 126 Abs.1, 127 AktG

Gegenanträge zu Punkten der Tagesordnung oder Vorschläge zur Wahl der Abschlussprüfer sind an die Gesellschaft
 Hasen-Immobilien AG
 Armenhausgasse 9
 86150 Augsburg
 Fax: 0821/31 95 90 20
info@hasen-ag.de
 zu richten.

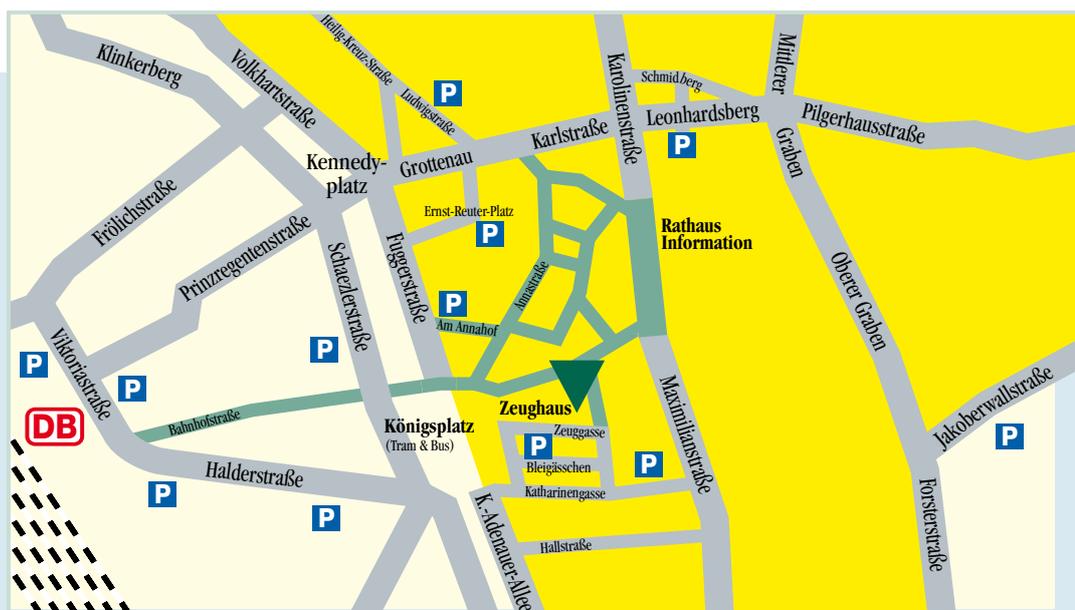
Augsburg, im Juni 2017

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

Der Alleinvorstand
 Hans-Peter Bauer



Ordentliche Hauptversammlung im Zeughaus, Reichlesaal, Zeugplatz 4
 Bitte nutzen Sie die örtlichen Parkhäuser.





*Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2016
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

I. Grundlagen des Unternehmens/ Geschäftsmodell

Die Hasen-Immobilien AG (im Folgenden auch „Berichtsgesellschaft“ genannt) ist eine Beteiligungsholding, deren Beteiligungen ausschließlich im Immobilienbereich angesiedelt sind.

Die während des Berichtszeitraumes gehaltenen Unternehmensbeteiligungen erstrecken sich auf den Geschäftsbereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung sowie noch auf den Bauträgerbereich.

Bei den Beteiligungen im Bereich der Bestands- und Immobilienverwaltung handelt es sich um die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG und die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie im Bauträgerbereich um die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG.

Mit dem Verkauf der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH durch die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG und dem Abschluss des Kaufvertrages über den Bahnhofplatz 1 in München durch die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG in 2015 hat die Berichtsgesellschaft ein entscheidendes Signal gesetzt, ihre zukünftige Beteiligungsverwaltung auf den Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung zu konzentrieren.

Die Kommanditanteile an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG sowie an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG betragen unverändert jeweils 90%. Die Geschäftsführungsaufgaben werden jeweils durch deren Komplementärgesellschaften, die Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH bzw. die Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH ausgeübt. Beide Gesellschaften sind nicht am Vermögen und am Ergebnis beteiligt und werden zu 100% von der Berichtsgesellschaft gehalten.

Im Bauträgerbereich ist die Berichtsgesellschaft zu 100% an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG beteiligt. Ihre geschäftsführende Komplementärin, ohne Beteiligung am Ergebnis und Vermögen, ist die Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH, die ebenso von der Berichtsgesellschaft zu 100% gehalten wird.

Im Zeitpunkt der Berichterstellung ist die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG an der HI Wohnbau GmbH, München, noch mit einer Beteiligungsquote von 46% beteiligt. Diese führt in München bzw. im Großraum München diverse Bauträgerprojekte entweder selbst oder mittels Projektgesellschaften durch, an denen auch anderweitige, nicht verbundene Bauträgergesellschaften beteiligt sind. Die Beteiligungshöhe der HI Wohnbau GmbH an den verschiedenen Projektgesellschaften beträgt je nach rechtlicher Ausgestaltung überwiegend 50%.

Bekanntermaßen hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre bisherige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München mit notariellem Vertrag vom 05.02.2015 verkauft, dem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 mehrheitlich zugestimmt wurde. Gemäß dem notariellen Vertrag vom 05.02.2015 wird die restliche Beteiligung von 46% an der HI Wohnbau GmbH sukzessiv in Teilverkäufen von je 17% zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2018 sowie die restlichen 12% zum 30.09.2019 übertragen. Bezüglich der Einzelheiten des Anteilsverkaufs wird auf die verschiedenen Veröffentlichungen der Berichtsgesellschaft verwiesen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Für die Darstellung der allgemeinen Geschäfts- und Rahmenbedingungen wird auf die verschiedenen sozialen, politischen und wirtschaftlichen Ereignisse und Fakten zurückgegriffen, die sich während des Berichtsjahres bis zur Erstellung dieses Berichtes ergeben haben. Hierbei nimmt die Berichtsgesellschaft innerhalb des von ihr gewählten Themenausschnitts auch eigene Wertungen vor.

Während im selben Berichtszeitraum des vorangegangenen Berichtsjahres 2015 noch der theoretische Austritt Griechenlands aus der EU, sogenannter „Grexit“, diskutiert wurde, hat im ersten Halbjahr 2016 das Referendum über den Austritt Großbritanniens aus der EU, sogenannter „Brexit“, stattgefunden, nachdem das Vereinigte Königreich den Austritt aus der EU beschlossen hat. Welche wirtschaftlichen Folgen ein „harter Austritt“ Großbritanniens aus der EU auf die deutsche Wirtschaft haben wird, wird abzuwarten sein, da Deutschland als Exportnation in der Vergangenheit umfangreich Ausfuhren in das Vereinigte Königreich tätigte.

Des Weiteren standen seit dem 2. Quartal 2016 insbesondere die Ankündigungen des neu gewählten US-Präsidenten Donald Trump im Mittelpunkt der Diskussion. Vor allem die in Aussicht gestellten Handelsbarrieren bzw. Einfuhrverbote haben zu verschiedenen internationalen Irritationen geführt.

Im Hinblick auf die Konjunkturprognosen für Deutschland geht das IfW (Institut für Weltwirtschaft, Kiel) von Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,7% für 2017 bzw. 2% für 2018 aus, wohingegen das Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute eine wesentlich gedämpftere Zuwachsrate des BIPs von 1,4% für 2017 prognostizierte.

Soweit es die Finanzmärkte betrifft, schwimmen diese weiterhin in Geld. Trotz des Anstiegs der Inflation im Februar 2017 auf 2% hat die EZB in der Sitzung vom 09.03.2017 an ihrer Politik des billigen Geldes festgehalten. So bestätigte sie den weiteren Ankauf von Anleihen bis mindestens Dezember 2017 und beließ den Leitzins auf dem Rekordtiefstand von 0%. Im Gegensatz hierzu hat die amerikanische Notenbank Fed bereits im Dezember 2016 den Schlüsselsatz zur Versorgung der Banken mit Geld auf die Spanne von 0,5% bis 0,75% angehoben und im März 2017 auf Grund der guten US-Arbeitsmarktzahlen auf die Spanne von 0,75% bis 1% weiter erhöht. Ferner werden in 2017 für den US-Raum mit zwei weiteren Erhöhungen gerechnet. Wie sich dies auf den europäischen Markt auswirken wird, wird abzuwarten sein.

Soweit es den Immobilienmarkt in München betrifft, bewegt sich dieser sowohl für den Bereich der Einkaufs- wie aber auch der Verkaufspreise weiter auf Rekordniveau. Nach den eigenen Wahrnehmungen der HI Wohnbau GmbH werden in den verschiedenen Lagen in München und Umgebung inzwischen Ankaufspreise verlangt, die bei der Kalkulation der Verkaufspreise notwendigerweise zu Größenordnungen führen müssen, die auf dem Markt nur noch schwer zu vermitteln sind bzw. zu einer vergleichsweise deutlichen Verlängerung des Vertriebszeitraumes führen, da sich die Eigennutzer entweder das Preisniveau nicht mehr leisten können oder die Renditen für Kapitalanleger inzwischen zu niedrig sind.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Die Bestands- und Immobilienverwaltung

Wie bereits oben und in vorangegangenen Veröffentlichungen beschrieben, konzentriert sich die Berichtsgesellschaft nach dem Verkauf ihrer Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH vor allem auf die Beteiligungsverwaltung im Bereich der Bestands- und Immobilienverwaltung.



Die Verwaltung des Immobilienbestandes erfolgt hierbei mit dem Ziel, den vorhandenen Immobilienbestand weiter zu optimieren und zu konzentrieren. Das Konzept besteht vor allem darin, kleinere Objekte bzw. Immobilien mit schlechten Ertrags- und Entwicklungsaussichten abzustoßen und sich gezielt auf größere Objekte in Bestlagen zu konzentrieren. Im Hinblick auf eine effektive Verwaltung sollen diese eine räumliche Nähe aufweisen. Eine Beschränkung auf den Augsburger Immobilienmarkt ist hierbei nicht vorgesehen. Des Weiteren können entsprechende Hinzuerwerbe in eigenen Objektgesellschaften erfolgen, wie es bei größeren Bestandsimmobilien üblich ist.

Insoweit stand der Berichtszeitraum 2016 im Zeichen des Projekts Bahnhofplatz 1, München. Der im August 2015 geschlossene Kaufvertrag sieht den schlüsselfertigen Ausbau des Anwesens durch den Verkäufer mit einem Designer-Hotel der 25hours-Hotelgruppe sowie die Optimierung von Teilen der übrigen Mietflächen vor. Neben dem neuen 25hours-Hotel gibt es im Objekt derzeit eine Post-/Postbankfiliale, einen REWE-Markt und eine Filiale der Commerzbank. Die Umsetzung des Projekts erfolgt mittels eines Generalunternehmens. Im Zeitpunkt dieser Berichterstellung ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nach Umbau und

Fertigstellung des Objekts bzw. Übergabe des Hotels für Mitte September 2017 geplant.

Nichtsdestoweniger konnten innerhalb der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG eine Reihe von Maßnahmen vorangetrieben bzw. zum Abschluss gebracht werden. Unter anderem wurde in der Maximilianstr. 13, Augsburg der Umbau einer Einzelhandelsfläche in eine Apotheke abgeschlossen und die Flächen an den Mieter übergeben. Ferner erfolgte die Generalsanierung der Traditionsgaststätte „Ziegler Bräu“ in Friedberg. Des Weiteren wurde in dem durch Brand stark beschädigten Anwesen „Weißer Hase“ in Augsburg der Rückbau der brandgeschädigten Gebäudeteile abgeschlossen, die auflagenbedingten Denkmaluntersuchungen (Befunduntersuchung sowie dentro-chronologisches Gutachten) durchgeführt und mit den Planungen zur Wiederherstellung begonnen.

Des Weiteren wurden in 2016 zahlreiche bzw. umfangreiche Maßnahmen vorbereitet. So steht der Beginn der Sanierung/Instandhaltung der Büroflächen von 810 m² für die Regierung von Schwaben in der Karlstr., Augsburg im Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes unmittelbar bevor. Ferner werden in der Steingasse mehrere Flächen für ein im Bereich Damenübergrößen bekanntes Bekleidungsunternehmen als neuer Mieter zusammengelegt. Im Übrigen wird an neuen Vermietungskonzepten für die Augsburger Objekte unter anderem in der Annastr. und der Blücherstr. gearbeitet.

Insgesamt wurden in 2016 bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG drei ältere, renovierungsbedürftige Gaststättenobjekte, davon eines in Teileigentum, veräußert. Des Weiteren hat die Berichtsgesellschaft die letzten zwei bei ihr verbliebenen Stellplätze verkauft.

Der Grundbesitz der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG umfasst zum 31.12.2016 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen insgesamt 11 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 10.488 m² (davon 9 Objekte in Augsburg mit 9.252 m²), zwei Gaststätten in Teileigentum (davon ein Objekt in Augsburg), zehn Wohn- und Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.547 m², zwei Baugrundstücke mit 1.577 m² sowie unbebaute, gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt 44.510 m² sowie das in Haunstetten befindliche Logistikzentrum (Halle und Büroräume) mit 28.408 m² Grundstücksfläche.

2.2 Der Bauträgerbereich der HI Wohnbau GmbH

Die HI Wohnbau GmbH hat während des Berichtsjahres 2016 eine Reihe von Bauträgerprojekten entweder unmittelbar oder mittels Projektgesellschaften betrieben. An diesen Projektgesellschaften sind auch andere, nicht verbundene Bauträgergesellschaften beteiligt. Bei der überwiegenden Anzahl der Projektgesellschaften beträgt die Beteiligungsquote der HI Wohnbau GmbH, abhängig von der jeweiligen rechtlichen Ausgestaltung, 50%.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2016 369 Einheiten (Wohneinheiten, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften sowie Gewerbeeinheiten u.a.) (Vj. 350 zzgl. Domagkstr.) entweder unmittelbar oder in den Projektgesellschaften verkauft.

Des Weiteren wurden in 2016 insgesamt 471 (Vj. 375) Einheiten erfolgswirksam übergeben.

Bezüglich der Veräußerung der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH wird auf die gesonderten Veröffentlichungen sowie auf die ausführlichen Darstellungen im Vorjahresbericht verwiesen. Die Zahlung des Kaufpreises zum 30.06.2016 in Höhe von EUR 10.000.000,00 für den Teilverkauf von 17% der Anteile an der HI Wohnbau GmbH erfolgte termin- und vertragsgemäß.

3. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von EUR 2.596 (Vj. EUR 300) beinhalten nur die Miete und Betriebskosten der restlichen Stellplätze, die in 2016 veräußert wurden und eine Treuhandvergütung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge 2016 in Höhe von TEUR 31 (Vj. TEUR 22) beinhalten u. a. die Buchgewinne aus dem Verkauf der zwei Stellplätzen in Höhe von TEUR 20.

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr unverändert TEUR 14 (Vj. TEUR 14) und betrifft einen Teil der Vorstandsvergütung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 414 und liegen um TEUR 109 unter dem Vorjahr (TEUR 523).

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betragen insgesamt TEUR 37 (Vj. TEUR 45) und beinhalten überwiegend Zinsen aus Bankguthaben.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 77 (Vj. TEUR 82) beinhalten hauptsächlich den Zinsanteil für Kaufpreisleibrentenverpflichtungen.

Die Erträge aus Beteiligungen 2016 setzen sich zusammen aus dem Ergebnis der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 217 (Vj. TEUR 969) und dem Ergebnis der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 9.738 (Vj. TEUR 9.756). Die Minderung des Beteiligungsertrages in der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG zum Vorjahr resultiert überwiegend aus der Vollabschreibung des Gebäudes „Unter dem Bogen“ (Weißer Hase) nach dem Brandschaden.

Die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG nimmt entsprechend des Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages vom 05.02.2015 nicht mehr an einer Ausschüttung der HI Wohnbau GmbH teil, da deren Ergebnis für 2016 bereits in die Kaufpreisbemessung eingeflossen ist. Die Einzelkaufpreise für die sukzessiv, jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres übergewanderten Geschäftsanteile, sind jeweils zum 01.07. eines jeden Jahres fällig.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 8 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 70) um TEUR 62 niedriger.

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr 2016 somit TEUR 9.512 (Vj. TEUR 10.100).

3.2 Vermögens- und Finanzlage

3.2.1 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen besteht nur noch aus Betriebs- und Geschäftsausstattung.

3.2.2 Beteiligungen

Die Berichtsgesellschaft ist unverändert an der 2015 gegründeten Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG mit einem Kommanditanteil von 90% beteiligt. Deren geschäftsführende Komplementärin ist die Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH, die weder am Vermögen noch am Ergebnis der Kommanditgesellschaft beteiligt ist. Sie wird zu 100% von der Berichtsgesellschaft gehalten. Die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG hat im August 2015 einen Kaufvertrag über das Anwesen Bahnhofplatz 1 in München abgeschlossen. Es wird im Zeitpunkt dieser Berichterstellung mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für Mitte September 2017 gerechnet.

Des Weiteren ist die Berichtsgesellschaft, wie bisher, mit einem Kommanditanteil von 90% an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt. Geschäftsführende Komplementärin dieser Kommanditgesellschaft ohne am Ergebnis bzw. Vermögen beteiligt zu sein, ist die Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH, an der die Hasen-Immobilien AG den einzigen Stammanteil hält.

Ferner ist die Berichtsgesellschaft die alleinige Kommanditistin der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG. Persönlich haftende Komplementärin ohne Beteiligung am Ergebnis bzw. Vermögen ist die Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH, deren einziger Stammanteil von der Hasen-Immobilien AG gehalten wird. Die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG. hat ihre bisherige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages vom 05.02.2015 veräußert.

3.2.3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten vor allem Forderungen gegen die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG aus Gewinnanteilen, sowie Forderungen gegenüber der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG.

Die sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 134 (Vj. TEUR 2.825) beinhalten insbesondere Forderungen aus Steuern.

3.2.4 Kassenbestand und Guthaben

Die Guthaben beinhalten vor allem die laufenden Girokonten sowie Festgeld bei Hausbanken.

3.2.5 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem eine Kaufpreisleibrente in Höhe von TEUR 836 (Vj. TEUR 838).

3.2.6 Zusammenfassung

Das Anlagevermögen zum 31.12.2016 mit rund TEUR 29.486 (Vj. TEUR 29.487) ist durch das Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 53.222 (Vj. 44.669) zu 180,50% abgedeckt (Vj. 151%).

Dem mittel-/kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 1.377 (Vj. TEUR 2.229) steht ein mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen samt aktivem Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 28.272 (Vj. TEUR 20.591) gegenüber.

Zum 31.12.2016 verfügt die Gesellschaft über ein Eigenkapital von TEUR 53.222 (Vj. TEUR 44.669).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2016 beträgt 92,15% (Vj. 89,2 %).

Die Berichtsgesellschaft wird auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG verfügt im Übrigen bei der örtlichen Hausbank über einen Kontokorrentrahmen bis zu 1 Mio. EUR. Dieser Kontokorrentrahmen wurde im Berichtszeitraum bis zu einer Höhe von rund TEUR 900 nicht in Anspruch genommen.

4. Gesamtaussage

Grundsätzlich liegt das Ergebnis der Berichtsgesellschaft 2016 in der Planung. Bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG ist es auf Grund des Brandschadens zu einem unvorhergesehenen Aufwand gekommen. Insofern ist der Gewinnanteil der Berichtsgesellschaft deutlich niedriger als prognostiziert.

III. Nachtragsbericht

Der Nachtragsbericht befindet sich seit dem Berichtsjahr im Anhang.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Allgemeines

Die Gesellschaft definiert Risikomanagement als ein nachvollziehbares, auf das Unternehmen zugeschnittenes System, das auf der Basis einer unternehmensspezifischen Risikostrategie ein systematisches und permanentes Vorgehen mit folgenden Elementen umfasst: Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von Risiken sowie die Überwachung dieser Aktivitäten.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft ein an ihrem Unternehmensgegenstand, ihrer Größe, ihren Aktivitäten und den sonstigen Unternehmensspezifika ausgerichtetes Risikomanagement eingerichtet.

Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Geschäftsprozesse, sowie der Planungs- und Kontrollprozesse. Diese Kontrollprozesse beinhalten ihrerseits ein speziell auf das Unternehmen abgestimmtes Internes Kontrollsystem (IKS).

Die Hasen-Immobilien AG hat verschiedene Steuerungs-, Planungs- und Kontrollsysteme, insbesondere strategische und operative Planung, Kostenkontrolle und Liquiditätsmanagement. Das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem obliegen auf Grund der Struktur der Berichtsgesellschaft als Beteiligungsholding mit ihren finanziellen Beteiligungen zuallererst der Verantwortung der Geschäftsführer und den Organen in den Beteiligungen, soweit es die operativen Aktivitäten in diesen betrifft, sowie dem Vorstand, soweit es die Beteiligungsverwaltung in der Holding betrifft. Der Vorstand der Hasen-Immobilien AG greift insoweit weitestgehend auf die ihm gegenüber gemachten Angaben und Informationen aus den Beteiligungen zurück. Des Weiteren werden laufend externe Fachkräfte sowie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte mit eingeschaltet.

Soweit es im Übrigen Finanzinstrumente im weiteren Sinn betrifft, fallen hierunter Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

2. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Im Hinblick auf die wesentlichen Merkmale des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses wird ergänzend zu den unter Ziffer 1. vorangestellten allgemeinen Ausführungen folgendes ausgeführt:

Ziel des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, einen für den Erfolg eines Unternehmens unabdingbaren, geordneten Geschäftsablauf und hierin insbesondere die geordnete Aufstellung des Jahresabschlusses bzw. des unterjährigen Emittenten-Berichtes auf der Grundlage der bestehenden Rechtsvorschriften sicherzustellen.

Die Verbuchungen der laufenden Geschäftsvorfälle in der Berichtsgesellschaft sowie in den Beteiligungen werden in den für die Gesellschaften mandantenspezifisch eingerichteten, systemgesteuerten Buchhaltungsprogrammen von DATEV abgebildet.

Die Erledigung von Buchhaltungsaufgaben ist jeweils einer Fachkraft und gegebenenfalls einem Stellvertreter überantwortet. Hierzu sind innerhalb des Buchhaltungssystems Zugangsrechte vergeben, so dass ein Datenzugriff nur diesen, mit den Aufgaben betrauten Fachkräften möglich ist. Entsprechend festgelegte Zugriffsbeschränkungen sind ebenso im weiteren EDV-System vorgesehen. Soweit die Geschäftsführer/Vorstand nicht bereits über eigene, unmittelbare EDV-Zugangsmöglichkeiten verfügen, haben sie in jedem Fall die Möglichkeit die entsprechenden Informationen über die jeweilige verantwortliche Fachkraft abzurufen.



Vorhaben und Projekte werden durch entsprechende Kostenschätzungen vorbereitet, die gegebenenfalls durch entsprechende Beschlussvorlagen ergänzt werden.

Rechnungen sind von dem jeweiligen Sachbearbeiter zu prüfen und erst nach deren Prüfung zur Zahlung freizugeben. Entsprechende Abläufe sollen grundsätzlich nach dem Vier-Augen-Prinzip erfolgen.

Die Kostenkontrolle bei den jeweiligen Bauvorhaben und Renovierungsmaßnahmen der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG wird mittels Tabellenkalkulation unter Abgleichung mit den jeweiligen Kostenvorschlägen, Ausschreibungen bzw. Vergaben und eingehenden Rechnungen durchgeführt.

Die Kostenkontrolle innerhalb der HI Wohnbau GmbH erfolgt durch deren Geschäftsleitung mittels dem auf Bauträger speziell zugeschnittenen Kostenkontrollprogramm AMADEUS und dem Abgleich mit der Buchhaltung. Des Weiteren sollen Bauträgerprojekte durch Soll-Ist-Vergleiche abgeglichen werden.

Das weitere Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wird ferner durch die Möglichkeit ergänzt, systemgesteuerte Auswertungen zu nutzen. Bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG werden insoweit in regelmäßigen Zeitabständen die durch das DATEV Buchhaltungsprogramm direkt generierten Offenen-Posten-Listen abgerufen und die entsprechenden Miteingänge überprüft. In ähnlicher Weise erfolgt die Überprüfung der Zahlungseingänge bei der HI Wohnbau GmbH mittels AMADEUS-Bauträger-Programm.

Bei der HI Wohnbau GmbH werden im Übrigen regelmäßig die Verkaufsstände für die laufenden Bauträgerprojekte zusammengestellt und dokumentiert. Ferner werden in regelmäßigen Zeitabständen Jour-

Fix-Termine durchgeführt, in denen ein Informationsaustausch zu den laufenden Projekten, Vorstellung neuer Projekte, Fragen der Kostensicherheit, Übergaben und sonstigen Vorkommnissen stattfindet. Ergänzend wurde im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrags und Verpfändungsvertrags vom 05.02.2015 eine satzungsmäßige Regelung aufgenommen, dass die Geschäftsführung der HI Wohnbau GmbH auch weiterhin in regelmäßigen Zeitabständen über die aktuelle Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle für die Unternehmensplanung und Geschäftsentwicklung relevanten Sachverhalte, auch die von Tochterbeteiligungen/Projektgesellschaften, berichtet, gegebenenfalls auch schriftlich, sofern nicht eine frühere Unterrichtung auf Grund der Dringlichkeit und Wichtigkeit geboten ist.

Soweit es die Kontrollmöglichkeit der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG bei der schlüsselfertigen Erstellung des gekauften Objekts Bahnhofplatz 1, München durch den Verkäufer mittels Generalunternehmen betrifft, hat diese nach dem Kaufvertrag die Möglichkeit, einen „Controller“ zur Beobachtung des Bauvorhabens zu entsenden. Dieser ist berechtigt bis zu drei Hilfspersonen hinzuzuziehen und an den regelmäßigen Planbesprechungen mit dem Generalunternehmer oder dem Projektsteuerer teilzunehmen und die Baustelle in Abstimmung mit dem Verkäufer zu besichtigen. Der Controller darf beim Verkäufer vorhandene Planunterlagen und sonstige für die Ausführung der Baumaßnahme relevante Unterlagen mit einzelnen Ausnahmen einsehen und im Übrigen die weitere Planung und Bauausführung beobachten. Die kaufrechtlich eingeräumten Kontrollmöglichkeiten werden im vollen Umfang ausgeschöpft.

3. Chancen und Risiken im Einzelnen

Die Berichtsgesellschaft sieht ihre Chancen und Risiken in der Verwaltung ihrer Beteiligungen.

Bei den Risiken geht es vor allem darum, wie sich negative Einflüsse auf den Geschäftsverlauf und den Wert einer Beteiligung auswirken. In ganz besonderen Extremfällen könnte dies auch einen Totalausfall des Beteiligungsertrages bzw. Beteiligungswertes bedeuten. Solche Extremfälle sind jedoch gegenwärtig auszuschließen.

Umgekehrt stehen bei den Chancen die zu erzielenden Beteiligungserträge, die Wertentwicklung der Beteiligung und die Möglichkeit ihrer Realisierung im Vordergrund.

Wie bereits unter den Ziffern I. 1. dieses Lageberichtes beschrieben, hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München, nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 05.02.2015 veräußert um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen und diesen innerhalb des Zeitraumes bis 2019 zu realisieren. Insoweit wird auf die Vielzahl der hierzu ergangenen Veröffentlichungen sowie auf die außerordentliche Hauptversammlung vom 27.03.2015 bzw. die ordentlichen Hauptversammlungen in 2015 und 2016 verwiesen. Die gegen die Beschlussfassung über den Verkauf der HI Wohnbau Beteiligung in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 erhobenen zwei Klagen wurden mit Vergleich vom 01.07.2016 beigelegt.

Dies vorausgeschickt, fokussiert sich die nachfolgende Risikobetrachtung, soweit es den Bauträgerbereich betrifft, auf die Frage, durch welche Risiken die Zahlung der Einzelkaufpreise aus dem Beteiligungsverkauf gefährdet sein könnten.

Im Übrigen erheben die nachfolgenden Ausführungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da die Berichtsgesellschaft und ihre Beteiligungen lebendige Unternehmen sind. Die Berichtsgesellschaft kann auch Risiken ausgesetzt sein, die derzeit noch nicht bekannt sind oder die derzeit als gering eingestuft werden, tatsächlich aber größere Auswirkungen haben als bislang erwartet.

3.1 Chancen und Risiken aus dem Bauträgerbereich

3.1.1

Mit Wirksamkeit des Kauf- und Abtretungsvertrags und Verpfändungsvertrags über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 05.02.2015 beträgt die Gesamtsumme der Kaufpreisansprüche aus Teilverkäufen ohne Nachbesserung für zwei Projekte grundsätzlich 47,5 Mio. Betrachtet man das bisher eingesetzte Kapital in Höhe der Stammeinlage von TEUR 800 in der HI Wohnbau GmbH, wird damit das bisherige Investment mit der Gesamtsumme an Kaufpreisen, ungeachtet der bereits vereinnahmten Gewinnausschüttungen in der Vergangenheit, rund versechzigfach.

3.1.2

Die Berichtsgesellschaft sieht die Einzelkaufpreise im Rahmen der Teilverkäufe nur dadurch gefährdet, falls es zu erheblichen Einbrüchen auf dem Bauträgermarkt in München bzw. Großraum München käme und/oder erhebliche Abweichungen von den Kaufpreisermittlung zugrundeliegenden Planungen in den Einzelprojekten entstünden, vor allem durch ungeahnte Kostenexplosionen.

Derartige erhebliche Einbrüche auf dem Bauträgermarkt werden aber derzeit nicht erwartet. Ferner sind in den Projekten keine erheblichen Abweichungen insbesondere ungeahnte Kostenexplosionen ersichtlich.

Bezüglich der Beurteilung weiterer Risiken aus den Bereichen Finanzierungsrisiko, Kapitalbeschaffung sowie bezüglich planungsrechtlichen sowie sonstigen rechtlichen Risiken haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu den Vorjahren ergeben, so dass sich diese Risiken aus heutiger Sicht nicht maßgeblich auswirken. Soweit es eines der dem Nachbesserungsrecht unterliegenden Projekte betrifft, wurde der Grundstückskaufvertrag durch die Verkäuferseite zwischenzeitlich gekündigt.

Im Übrigen sind keine existenzbedrohenden oder bestandgefährdenden Risiken ersichtlich. Die Erwerber haben im Übrigen den Gesamtkaufpreis auch bei möglichen Abweichungen von der Planung garantiert. Nachdem darüber hinaus mit dem Kaufvertrag das satzungsmäßige Wettbewerbsverbot der Gesellschafter beidseitig aufgehoben wurde, erlaubt dies insbesondere den Erwerb, die von ihnen geschuldeten Kaufpreise auch außerhalb der HI Wohnbau GmbH zu erwirtschaften.

3.2 Chancen und Risiken aus den Beteiligungen der Immobilien-/Bestandsverwaltung

3.2.1

Die Chancen ihrer Beteiligung an der Immobilienverwaltung sieht die Berichtsgesellschaft vor allem darin, den Immobilienbestand weiter langfristig zu optimieren, Entwicklungspotential auszuschöpfen, um gute und sichere Mieten bzw. Pachten zu erzielen sowie zukunftsorientierte und wertbeständige Substanzwerte zu schaffen und zu erhalten, ferner das

Angebotsspektrum möglicher Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung marktnah und flexibel zu erweitern. Mit dem Rückzug aus dem Bauträgerbereich konzentriert sich die Gesellschaft verstärkt auf die Verwaltung der Beteiligungen aus dem Bereich der Bestands- und Immobilienverwaltung. Hierzu wurde in 2015 die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG gegründet und der Kaufvertrag über das Anwesen Bahnhofplatz 1, München abgeschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist nach schlüsselfertigem Umbau bzw. Fertigstellung des Objekts sowie Übergabe des Hotels durch den Verkäufer für Mitte September 2017 geplant. Ab 2018 werden sich dadurch die Nettomietumsätze innerhalb der Gruppe um ein Mehrfaches erhöhen.

3.2.2

Grundsätzlich sind keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb der Bestandsverwaltung ersichtlich.

Ein Risiko aus dem Erwerb des Bahnhofplatzes 1 in München sieht die Berichtsgesellschaft grundsätzlich nicht, auch nicht unter Berücksichtigung des anstehenden Umbaus des Bahnhofes bzw. des Baus der 2. Stammstrecke. Aus Sicht der Berichtsgesellschaft handelt es sich um eine wertbeständige und zukunftsorientierte Anlage. Auf Grund der sehr zentralen und attraktiven Lage des Gebäudes in der Landeshauptstadt München ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet. Des Weiteren besitzt das Objekt auf Grund des moderaten Kaufpreises sowie des planungsrechtlichen Umfeldes langfristiges Wertentwicklungspotential. Auf Grund des guten Zinsniveaus wurde die entsprechende Finanzierung in 2016 mit einer Hausbank abgeschlossen. Erhebliche Zeitverzögerungen im Rahmen des Umbaus bzw. der Fertigstellung werden nicht mehr erwartet.

Soweit es die sonstigen Risiken aus dem Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft bei den übrigen Bestandsimmobilien betrifft, wären diese allenfalls bei außerordentlichen Mieteinbrüchen, Leerständen in extremem Ausmaß und im Falle des Auftauchens nicht mehr abzudeckender Aufwendungen gegeben. Derartige Extremsituationen liegen aber nicht vor.

Zwar ist in Augsburg auf Grund der geringeren Wirtschaftskraft und auf Grund des Überhangs an Gewerbetreibenden die Gefahr von vereinzelt Leerständen selbst in zentralen Lagen anzutreffen. Regelmäßig konnten diese jedoch, je nach Lage des Objekts, in überschaubaren Zeiträumen beseitigt werden.

Bezüglich der Beurteilung weiterer Risiken aus den Bereichen rechtliche Risiken, Liquiditätsrisiken bzw. Risiken aus den regionalen Marktbedingungen haben sich im Übrigen keine wesentlichen Änderungen zu den Vorjahren ergeben. Zur Belebung und Ankurbelung des Einzelhandels im Zentrum von Augsburg betreibt die Stadt Augsburg seit geraumer Zeit die Initiative „Und jetzt kommst Du“. Des Weiteren bemüht sich das Augsburger Wirtschaftsreferat um eine entsprechende Kommunikation mit den Bestandhaltern bzw. Immobilieneigentümern.

V. Prognosebericht

Für die Berichtsgesellschaft ergeben sich mit der Veräußerung der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH durch die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG mit Ausnahme der vorgestellten Veränderungen zunächst keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen.

Wirtschaftlich bedeutet die Veräußerung der Beteiligung, dass bis 2019 an die Stelle der bisherigen Gewinnausschüttungen der HI Wohnbau GmbH, die Gewinne aus den sukzessiven Beteiligungsveräußerungen treten werden.

Mit dem Kauf des Bahnhofplatzes 1, München und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten werden sich die Nettomietumsätze innerhalb der Gruppe ab 2018 um ein Mehrfaches erhöhen. Das hinzuerworbene Objekt erzielt eine Bruttoanfangsrendite (Verhältnis Vertragsmiete zum Nettokaufpreis gemäß Kaufvertrag) von rund 4,7%. Insoweit wird auf die Ausführungen des Vorjahres verwiesen.

Für 2017 geht die Berichtsgesellschaft ohne Berücksichtigung von Neuanschaffungen von Mietumsätzen inkl. Nebenkosten von ca. TEUR 3.500 bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG aus.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse erwartet die Hasen-Immobilien AG für 2017 ein Ergebnis von ca. EUR 9 Mio.

VI. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit der Erklärung schließt, dass

- (1) die Gesellschaft nach den ihr bekannten Umständen zum Zeitpunkt der Vornahme von Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt,
- (2) die Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens und mit Dritten im Interesse von verbundenen Unternehmen nicht vorgenommen hat und
- (3) Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen, die sich zum Vor- oder Nachteil der Gesellschaft auswirken, weder unterlassen noch getroffen worden sind.

VII. Grundzüge des Vergütungssystems

Ein Anspruch auf erfolgsabhängige Jahresprämie besteht weder bei Vorstand noch Aufsichtsrat.

Die Vergütung des Vorstands erfolgt in einem geringen Umfang direkt in der Gesellschaft und ansonsten durch Kostenverrechnung zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes. Aufteilungsmaßstab ist der tatsächlich geleistete und erfasste Zeitaufwand. Die Vergütungsregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vorstand gesellschafts- und konzernübergreifend tätig ist.

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in der Satzung auf einen festen Betrag fixiert, wobei der Vorsitzende das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache erhält.

Augsburg, 28.04.2017

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

► 15

► *Unter dem Bogen 4, Augsburg (Weißer Hase)*



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

AKTIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3,00	3,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.719,00	8.485,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	29.478.817,59
Anlagevermögen insgesamt	29.485.539,59	29.487.305,59
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.479.219,03	14.017.879,79
2. sonstige Vermögensgegenstände	134.603,50	2.824.734,08
	13.613.822,53	16.842.613,87
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.655.499,29	3.744.964,85
Umlaufvermögen insgesamt	28.299.321,82	20.587.578,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.609,27	3.609,27
	57.758.470,68	50.078.493,58

PASSIVA		
	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.200.000,00	7.200.000,00
II. Gewinnrücklage		
1. gesetzliche Rücklage	720.000,00	720.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	39.556.423,00	30.856.423,00
darin Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	40.276.423,00	31.576.423,00
EUR 4.000.000,00 (Vj. EUR 0,00)		
darin Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		
EUR 4.700.000,00 (Vj. EUR 5.000.000,00)		
III. Bilanzgewinn	5.745.193,45	5.892.949,60
Eigenkapital insgesamt	53.221.616,45	44.669.372,60
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	225.491,00
2. sonstige Rückstellungen	120.700,00	153.000,00
Rückstellungen insgesamt	120.700,00	378.491,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.830,49	129.037,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.192.139,96	2.631.216,69
3. sonstige Verbindlichkeiten	856.173,78	862.642,62
- davon aus Steuern EUR 1.152,90 (Vj. 650,64)		
Verbindlichkeiten insgesamt	3.090.144,23	3.622.896,96
D. Rechnungsangrenzungsposten	0,00	73,02
E. passive latente Steuern	1.326.010,00	1.407.660,00
	57.758.470,68	50.078.493,58

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2016

1. Januar – 31. Dezember 2016	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	2.596,29	293,24
2. sonstige betriebliche Erträge	31.167,46	22.720,52
3. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	-761,72
4. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-14.400,00	-14.400,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.766,00	-2.655,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-413.513,39	-522.558,42
7. Erträge aus Beteiligungen	9.955.413,56	10.725.053,91
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.356,36	44.849,93
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.109,54 (Vj. EUR 14.972,12)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-76.765,36	-81.785,73
- davon an verbundenen Unternehmen EUR 1.933,84 (Vj. EUR 3.907,21)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.841,36	-70.433,13
11. Ergebnis nach Steuern	9.512.247,56	10.100.323,60
12. sonstige Steuern	-3,71	-0,16
13. Jahresüberschuss	9.512.243,85	10.100.323,44
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	932.949,60	792.626,16
15. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-4.700.000,00	-5.000.000,00
16. Bilanzgewinn	5.745.193,45	5.892.949,60

► 18



*Anhang für das
Geschäftsjahr 2016
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

1. Allgemeine Angaben

Die Hasen-Immobilien AG hat ihren Sitz in Augsburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRB 6360 eingetragen.

Die Hasen-Immobilien AG ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 HGB.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und den sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

Die Bilanz ist nach dem Schema von § 266 Abs. 2 und 3 HGB gegliedert.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und AktG aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Die anderen Anlagen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Die sog. Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in einem Pool zusammengefasst und mit 20% abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu den Anschaffungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie Bankguthaben und Kassenbestand sind mit ihren Nennwerten angesetzt.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Die Rückstellungen sind nach dem Erkenntnisstand im Zeitpunkt der Abschlusserstellung jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt, um die voraussichtliche Inanspruchnahme abzudecken.

Mit Ausnahme der in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Kaufpreisleibrentenverpflichtungen sind alle Verbindlichkeiten zu ihrem Rückzahlungsbetrag (Erfüllungsbetrag) ohne Abzinsungen angesetzt.

Ein Teilbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.074 resultiert aus latenter Steuerbelastung für Gewerbesteuer der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG aufgrund der Übertragung von steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG von der Hasen-Immobilien AG auf die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten aus Kaufpreisleibrenten erfolgt mit den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Barwerten nach der Projected-

Unit-Credit-Methode auf der Basis eines Zinsfußes von 3,24% und unter Annahme eines Rententrends von 2% bzw. 1% und unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen und quasipermanenten Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz. Es wurde ein Steuersatz von 15,2% bzw. 31% zugrunde gelegt. Aktive latente Steuern wurden für Bewertungsunterschiede aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen gebildet. Passive latente Steuern wurden für die Bewertungsunterschiede aus Finanzanlagen gebildet.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Beilage 1 beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Finanzanlagen

Hierzu verweisen wir auf den Anteilsbesitz in Beilage 2:

Tochtergesellschaft	Beteiligung Eigenkapital		Ergebnis 2016 TEUR
	%	31.12.16 TEUR	
a) Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH, Augsburg	100,00	18	1
b) Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG, Augsburg	90,00	39.802	241
c) Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG, Augsburg	100,00	5.710	9.740
d) Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH, Augsburg	100,00	24	1
e) Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH, München	100,00	24	0
f) Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG, München	90,00	5.416	-48
g) HI Wohnbau GmbH, München	46,00	53.091	13.472
h) Neue Mitte Karlsfeld GmbH & Co. Wohnbau KG, Eschborn	50,00	160	23.528
i) Neue Mitte Karlsfeld Verwaltungs GmbH, Eschborn	50,00	18	-2
j) NMK Verwaltungs GmbH, Eschborn	50,00	19	-3
k) NMK GmbH & Co. Gewerbebau KG, Eschborn	50,00	715	4.193
l) Vaterstetten Nordwest 1 Verwaltungs GmbH, Eschborn	50,00	27	1
m) Vaterstetten Nordwest GmbH & Co. Wohnbau 1 KG, Eschborn	50,00	0	-177
n) Vaterstetten Nordwest 2 Verwaltungs GmbH, Eschborn	50,00	27	1
o) Vaterstetten Nordwest GmbH & Co. Wohnbau 2 KG, Eschborn	50,00	0	-424
p) Wohnbau Aubing Verwaltungs GmbH, Zolling	50,00	46	8
q) Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG, Zolling	50,00	26	-65
r) HI Verwaltungs GmbH, München	100,00	19	0
s) HI Wohnbau „Nähe Domagkstraße“ GmbH & Co. KG, München	100,00	20	7.197

t) Wohnbau Konrad Celtis Straße GmbH, Zolling	50,00	0	-1.569
u) WP Wohnbau Poing GmbH, Zolling	50,00	4.390	10.298
v) HI Hochäckerstraße GmbH, München	100,00	25	2
w) HI Wohnbau Hochäckerstraße GmbH & Co. KG, München	100,00	2.356	4.391
x) Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG, Zolling	33,33	0	-1.663
y) HI Neuried GmbH, Seefeld	50,00	5	-20
z) WB Neuried GmbH, Zolling	50,00	13	-10
aa) Wohnbau Hochäckerstraße GmbH Zolling*	50,00	1.489	-418

* Es handelt sich um eine atypisch stille Beteiligung zu h) bis z) Beteiligung über die HI Wohnbau GmbH

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen gegen die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG und die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG aus Gewinnanteilen. Es besteht Mitzugehörigkeit zu den sonstigen Vermögensgegenständen. Die Forderungen haben – wie im Vorjahr – alle eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere Steuererstattungsansprüche (TEUR 78). Die Restlaufzeit ist – wie im Vorjahr – unter einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital, Aktien, Stimmrechte

Das Grundkapital beträgt EUR 7.200.000,00. Es ist in 480.000 Stückaktien eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn 2016 entwickelt sich wie folgt:

	EUR
a) Bilanzgewinn zum 31.12.2015	5.892.949,60
b) Ausschüttung 2016	-960.000,00
c) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß § 58 AktG	-4.000.000,00
d) Jahresüberschuss 2016	9.512.243,85
e) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß § 58 AktG	-4.700.000,00
f) Bilanzgewinn per 31.12.2016	5.745.193,45

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen betreffen v. a. die Kosten der Hauptversammlung TEUR 60 (Vj. TEUR 40) sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für 2016 TEUR 61 (Vj. TEUR 61) sowie ausstehende Rechnungen TEUR 20 (Vj. TEUR 17).

Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten wird auf den als Beilage 3 beigefügten Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen besteht Mitzugehörigkeit zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind u.a. enthalten Verpflichtungen aus einer Kaufpreisleibrente TEUR 836, (Vj. TEUR 838).

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Diese beinhalten insbesondere den Verkauf von zwei Garagen TEUR 20.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Es handelt sich um planmäßige Abschreibungen. Siehe hierzu auch den als Beilage 1 beigefügten Anlagenspiegel.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Enthalten sind u. a. Kosten der Abschlussprüfung, Hauptversammlung und Offenlegung des Jahresabschlusses (insgesamt TEUR 168, Vj. TEUR 166), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 19, Vj. TEUR 19), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 50, Vj. TEUR 98) und sonstige Verwaltungskosten (TEUR 158, Vj. TEUR 211).



Erträge aus Beteiligungen

Es handelt sich um die (anteiligen) Jahresergebnisse der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG und der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Enthalten ist insbesondere der Zinsanteil aus den Kaufpreisleibrentenverpflichtungen (TEUR 74, Vj. TEUR 78).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es handelt sich um den erwartbaren Aufwand für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer 2016 in Höhe von TEUR 113 (Vj. TEUR 228) und Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 19 (Vj. Aufwand TEUR 85), sowie Ertrag aus Steuern Vorjahre TEUR 86 (Vj. TEUR 72).

5. Sonstige Angaben

5.1. Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München, hält mit insgesamt ca. 92,3% die Mehrheit an der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

5.2. Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

5.3. Aufsichtsrat

- Herr Eberhard Schaub, Brauereidirektor i. R., Augsburg, Vorsitzender
- Herr Willy Hoffmann, Brauereidirektor i. R., Nürnberg, stellvertretender Vorsitzender (Aufsichtsratsvorsitzender bei der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)
- Herr Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering (Vorstandsmitglied der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)

Die feste Vergütung 2016 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.722,85 (Vj. EUR 18.942,85).

5.4. Alleinvorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandvergütungen 2016 betragen (direkt und über Kostenverrechnungen verbundener Unternehmen) EUR 193.281,63 (Vj. EUR 230.944,61).

5.5. Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Für das Geschäftsjahr ist eine Ausschüttung i. H. v. brutto EUR 1,00 je Stückaktie vorgesehen.

Vorstand und Aufsichtsrat machen dementsprechend folgenden Vorschlag zur Verwendung des zum 31.12.2016 mit EUR 5.745.193,45 ausgewiesenen Bilanzgewinns:

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien á EUR 1,00	480.000,00
b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	4.000.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	1.265.193,45
	5.745.193,45

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

	Restlaufzeit					
	bis 1 Jahr 2016 EUR	2015 TEUR	1 – 5 Jahre 2016 EUR	2015 TEUR	über 5 Jahre 2016 EUR	2015 TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.830,49	129	0,00	0	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.118.283,96	1.620	0,00	0	1.073.856,00	1.011
3. sonstige Verbindlichkeiten	96.053,30	101	281.634,12	277	478.486,36	484
	1.256.167,75	1.850,00	281.634,12	277	1.552.342,36	1.495

► 22

Entwicklung des Anlagevermögens 2016 (Anlagenpiegel)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in EUR			
	Stand 01.01.2016	Zugänge 2016	Abgänge 2016	Stand 31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.374,00	0,00	0,00	31.374,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.600,00	0,00	27.600,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.802,78	0,00	0,00	42.802,78
	70.402,78	0,00	27.600,00	42.802,78
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	0,00	0,00	29.478.817,59
	29.580.594,37	0,00	27.600,00	29.552.994,37

5.6. Konzernabschluss

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss auf, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Die Gesellschaft wird ferner in den Konzernabschluss der INKA Group GmbH & Co. KG, München (Amtsgericht München, HRA 99442) einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

5.7. Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2016 als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 40 (Vj. TEUR 40).

5.8. Hinterlegung

Der Jahresabschluss der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

5.9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Augsburg, den 28.04.2017

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

Gesamtbetrag		durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert	
2016	2015	2016	2015
EUR	TEUR	EUR	TEUR
41.830,49	129	0,00	0
2.192.139,96	2.631	0,00	0
856.173,78	862	0,00	0
<u>3.090.144,23</u>	<u>3.622</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>

▶ 23

Stand 01.01.2016	Abschreibungen in EUR		Stand 31.12.2016	Buchwert in EUR	
	Zugänge 2016	Abgänge 2016		Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
31.371,00	0,00	0,00	31.371,00	3,00	3,00
27.600,00	0,00	27.600,00	0,00	0,00	0,00
34.317,78	1.766,00	0,00	36.083,78	6.719,00	8.485,00
61.917,78	1.766,00	27.600,00	36.083,78	6.719,00	8.485,00
0,00	0,00	0,00	0,00	29.478.817,59	29.478.817,59
<u>93.288,78</u>	<u>1.766,00</u>	<u>27.600,00</u>	<u>67.454,78</u>	<u>29.485.539,59</u>	<u>29.487.305,59</u>



*Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers*

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 20. Juni 2017

O&R Oppenhoff & Rädler AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann	Meußner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



*Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2016
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

I. Grundlagen des Konzerns/ Geschäftsmodell

1. Gegenstand des Konzerns

Der Hasen-Immobilien Konzern ist ausschließlich im Immobilienbereich tätig. Das Berichtsjahr stand hierbei vor allem im Zeichen der Konzentration seiner zukünftigen Aktivitäten auf den Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung.

2. Struktur der einbezogenen Beteiligungen

2.1. Bereich Immobilien- und Bestandsverwaltung

Im Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung handelt es sich bei den einbezogenen Beteiligungen um die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG und die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG. Die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG hat, wie bekannt, in 2015 einen Kaufvertrag über das Anwesen Bahnhofplatz 1 in München abgeschlossen. Im Übrigen verfügt die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG über verschiedenen Grundbesitz, der sich überwiegend in Augsburg befindet.

Die Kommanditanteile der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft (im Folgenden auch Hasen-Immobilien AG) an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG sowie an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG betragen jeweils 90%. Die Geschäftsführungsaufgaben werden durch die jeweilige Komplementärin, die Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH sowie die Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH ausgeübt. Beide Gesellschaften sind nicht am Vermögen und am Ergebnis der Kommanditgesellschaften beteiligt und werden zu 100% von der Hasen-Immobilien AG gehalten.

2.2. Bereich Bauträgermaßnahmen

Soweit es den Bauträgerbereich betrifft, ist die Hasen-Immobilien AG an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG mit einem Kommanditanteil von 100% beteiligt.

Die Komplementäraufgaben als persönlich haftende Gesellschafterin, ohne am Vermögen und am Ergebnis der Kommanditgesellschaft beteiligt zu sein, obliegt der Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH, deren einziger Stammanteil ebenso durch die Hasen-Immobilien AG gehalten wird.

Die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ist im Zeitpunkt der Berichterstellung an der HI Wohnbau GmbH, München noch mit einer Beteiligungsquote von 46% beteiligt. Diese führt in München sowie im Großraum München diverse Bauträgervorhaben entweder selbst oder mittels Projektgesellschaften durch, an denen auch anderweitige, nicht verbundene Bauträgergesellschaften beteiligt sind. In der überwiegenden Anzahl der Projektgesellschaften beträgt die Beteiligungsquote der HI Wohnbau GmbH je nach rechtlicher Ausgestaltung 50%.

Bekanntermaßen hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre bisherige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München mit notariellem Vertrag vom 05.02.2015 verkauft, dem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 mehrheitlich zugestimmt wurde. Gemäß dem notariellen Vertrag vom 05.02.2015 wird die restliche Beteiligung von 46% an der HI Wohnbau GmbH sukzessive in Teilverkäufen von je 17% zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2018 sowie die restlichen 12% zum 30.09.2019 übertragen.

Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Vertragsschluss wurde die Satzung der HI Wohnbau GmbH dahingehend geändert, dass alle Gesellschafterbeschlüsse der HI Wohnbau GmbH künftig stets einstimmig zu fassen sind. Auf Grund der vorerwähnten Satzungsänderung besteht kein Beherrschungsverhältnis mit der HI Wohnbau GmbH mehr, so dass diese ab 2015 nicht mehr vollkonsolidiert wird. Vielmehr erfolgt der Bewertungsansatz mittels Equity-Methode.

Mit dem Verkauf der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH durch die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG und dem Abschluss des Kaufvertrages über den Bahnhofplatz 1 in München durch die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG hat der Konzern das entscheidende Signal gesetzt, zukünftig sich auf den Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung zu konzentrieren.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Für die Darstellung der allgemeinen Geschäfts- und Rahmenbedingungen wird auf die verschiedenen sozialen, politischen und wirtschaftlichen Ereignisse und Fakten zurückgegriffen, die sich während des Berichtsjahres bis zur Erstellung dieses Berichtes ergeben haben. Hierbei nimmt der Konzern innerhalb des von ihm gewählten Themenauschnitts auch eigene Wertungen vor.

Während im selben Berichtszeitraum des vorangegangenen Berichtsjahres 2015 noch der theoretische Austritt Griechenlands aus der EU, sogenannter „Grexit“, diskutiert wurde, hat im ersten Halbjahr 2016 das Referendum über den Austritt Großbritanniens aus der EU, sogenannter „Brexit“, stattgefunden, nach dem das Vereinigte Königreich den Austritt aus der EU beschlossen hatte. Welche wirtschaftlichen Folgen ein „harter Austritt“ Großbritanniens aus der EU auf die deutsche Wirtschaft haben wird, wird abzuwarten sein, da Deutschland als Exportnation in der Vergangenheit umfangreich Ausfuhren in das Vereinigte Königreich tätigte.

Des Weiteren standen seit dem 2. Quartal 2016 insbesondere die Ankündigungen des neu gewählten US-Präsidenten Donald Trump im Mittelpunkt der Diskussion. Vor allem die in Aussicht gestellten Handelsbarrieren bzw. Einfuhrverbote haben zu verschiedenen internationalen Irritationen geführt.

Im Hinblick auf die Konjunkturprognosen für Deutschland geht das IfW (Institut für Weltwirtschaft, Kiel) von Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,7% für 2017 bzw. 2% für 2018 aus, wohingegen das Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute eine wesentlich gedämpftere Zuwachsrate des BIPs von 1,4% für 2017 prognostizierte.

Soweit es die Finanzmärkte betrifft, schwimmen diese weiterhin in Geld. Trotz des Anstiegs der Inflation im Februar 2017 auf 2% hat die EZB in der Sitzung vom 09.03.2017 an ihrer Politik des billigen Geldes festgehalten. So bestätigte sie den weiteren Ankauf von

Anleihen bis mindestens Dezember 2017 und beließ den Leitzins auf dem Rekordtiefstand von 0%. Im Gegensatz hierzu hat die amerikanische Notenbank Fed bereits im Dezember 2016 den Schlüsselsatz zur Versorgung der Banken mit Geld auf die Spanne von 0,5% bis 0,75% angehoben und im März 2017 auf Grund der guten US-Arbeitsmarktzahlen auf die Spanne von 0,75 bis 1% weiter erhöht. Ferner werden in 2017 für den US-Raum mit zwei weiteren Erhöhungen gerechnet. Wie sich dies auf den europäischen Markt auswirkt, wird abzuwarten sein.

Soweit es den Immobilienmarkt in München betrifft, bewegt sich dieser sowohl für den Bereich der Einkaufs- wie aber auch der Verkaufspreise weiter auf Rekordniveau. Nach den eigenen Wahrnehmungen der HI Wohnbau GmbH werden in den verschiedenen Lagen in München und Umgebung inzwischen Ankaufspreise verlangt, die bei der Kalkulation der Verkaufspreise notwendigerweise zu Größenordnungen führen müssen, die auf dem Markt nur noch schwer zu vermitteln sind bzw. zu einer vergleichsweise deutlichen Verlängerung des Vertriebszeitraumes führen, da sich die Eigennutzer entweder das Preisniveau nicht mehr leisten können oder die Renditen für Kapitalanleger inzwischen zu niedrig sind.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bereich Bauträgermaßnahmen

In 2016 wurde eine Reihe von Bauträgervorhaben entweder unmittelbar durch die HI Wohnbau GmbH oder mittels nachgeschalteter Projektgesellschaften betrieben.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2016 369 Einheiten (Wohneinheiten, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften sowie Gewerbeeinheiten u. a.) (Vj. 350 zzgl. Domagkstr.) entweder unmittelbar oder in den Projektgesellschaften verkauft.

Des Weiteren wurden in 2016 insgesamt 471 (Vj. 375) Einheiten erfolgswirksam übergeben.

Bezüglich der Veräußerung der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH wird auf die detaillierten Erläuterungen des Vorjahresberichtes sowie die sonstigen einschlägigen Veröffentlichungen verwiesen. Die Zahlung des Kaufpreises von EUR 10.000.000,00 in 2016 durch die Käuferseite erfolgte im Übrigen vertrags- und termingerecht.

2.2 Bereich Immobilien- und Bestandsverwaltung

Wie bereits oben und in vorangegangenen Veröffentlichungen beschrieben, konzentriert sich der Konzern nach dem Verkauf des Bauträgerbereiches vor allem auf die Immobilien- und Bestandsverwaltung.

Die Verwaltung des Immobilienbestandes erfolgt hierbei mit dem Ziel, den vorhandenen Immobilienbestand weiter zu optimieren und zu konzentrieren. Das Konzept besteht vor allem darin, kleinere Objekte bzw. Immobilien mit schlechten Ertrags- und Entwicklungsaussichten abzustoßen und sich gezielt auf größere Objekte in Bestlagen zu konzentrieren. Im Hinblick auf eine effektive Verwaltung sollen diese eine räumliche Nähe aufweisen. Eine Beschränkung auf den Augsburger Immobilienmarkt ist hierbei nicht vorgesehen

Insoweit stand der Berichtszeitraum 2016 im Zeichen des Projekts Bahnhofplatz 1, München. Der im August 2015 geschlossene Kaufvertrag sieht den schlüsselfertigen Ausbau des Anwesens durch den Verkäufer mit einem Designer-Hotel der 25hours-Hotelgruppe sowie die Optimierung von Teilen der übrigen Mietflächen vor. Neben dem neuen 25hours-Hotel gibt es im Objekt derzeit eine Post-/Postbankfiliale, einen REWE-Markt und eine Filiale der Commerzbank. Die Umsetzung des Projekts erfolgt mittels eines Generalunternehmens. Im Zeitpunkt dieser Berichterstellung ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nach Umbau und Fertigstellung des Objekts bzw. Übergabe des Hotels für Mitte September 2017 geplant.

Daneben konnte im Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung eine Reihe von Maßnahmen vorangetrieben bzw. zum Abschluss gebracht werden. Unter anderem wurde der Umbau einer Einzelhandelsfläche in eine Apotheke abgeschlossen und die Flächen an den Mieter übergeben. Ferner erfolgte die Sanierung der Traditionsgaststätte „Ziegler Bräu“ in Friedberg. Des Weiteren wurde in dem durch Brand stark beschädigten Anwesen „Weißer Hase“ in Augsburg der Rückbau der brandgeschädigten Gebäudeteile abgeschlossen, die auflagenbedingten Voruntersuchungen des

Denkmalschutzes (Befunduntersuchung und dendrochronologisches Gutachten) durchgeführt und mit den Planungen zur Wiederherstellung begonnen.

In 2016 wurden weitere umfangreiche Maßnahmen vorbereitet. So steht der Beginn der Sanierung/ Instandhaltung der Büroflächen von 810 m² für die Regierung von Schwaben in der Karlstr., Augsburg im Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernlageberichtes unmittelbar bevor. Ferner werden in der Steingasse mehrere Flächen für ein im Bereich Damenübergrößen bekanntes Bekleidungsunternehmen als neuen Mieter zusammengelegt. Im Übrigen wird an neuen Vermietungskonzepten für verschiedene Augsburger Objekte insbesondere Annastr. und Blücherstr. gearbeitet.

Insgesamt wurden in 2016 innerhalb des Konzerns drei ältere, renovierungsbedürftige Gaststättenobjekte, davon eines in Teileigentum, sowie zwei Stellplätze veräußert.

Der zur Immobilienverwaltung des Konzerns gehörende Grundbesitz umfasst zum 31.12.2016 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen insgesamt 11 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit insgesamt ca. 10.488 m² Grundstücksflächen (davon 9 Objekte in Augsburg mit 9.252 m²), zwei Gaststätten im Teileigentum (davon ein Objekt in Augsburg), zehn Wohn- und Geschäftshäuser in Augsburg mit 9.547 m² Grundstücksfläche, zwei Baugrundstücke mit 1.577 m², sowie unbebaute, gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt 44.510 m² sowie das in Haunstetten befindliche Logistikzentrum (Halle und Büroräume) mit 28.408 m² Grundstücksfläche.

3. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Die Konzernumsatzerlöse von TEUR 3.538 (Vj. TEUR 3.704) beinhalten Mieten/Pachten/Erbbauzinsen samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 7.708 (Vj. TEUR 14.004). Hierin enthalten sind vor allem Erträge aus der Erhöhung von Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i.H.v. TEUR 3.983 (Vj. TEUR 4.876), Gewinn aus dem Verkauf der 17%-igen Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH TEUR 3.486 und eine Versicherungsschädigung i.H.v. TEUR 200 (Vj. TEUR 0).

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 1.551 (Vj. TEUR 1.170) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien. Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 44% der Gesamtleistung aus (Vj. ca. 32%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 119 (Vj. TEUR 109). Der Vorstand erhält grundsätzlich eine feste Vergütung sowie eine erfolgs- und leistungsabhängige Prämie, die nach Abschluss eines Kalenderjahres nach billigem Ermessen ohne Rechtsanspruch festgelegt wird.

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 18 (Vj. TEUR 20) und betreffen ein selbstgenutztes Büro sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.715 (Vj. TEUR 1.729).

Die Finanzerträge belaufen sich auf insgesamt TEUR 31 (Vj. TEUR 59).

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 555 (Vj. TEUR 567) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 471 (Vj. TEUR 525).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR 14.335 und ist damit um TEUR 10.727 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 25.062.

Die Ertragsteuern sind mit TEUR 1.010 um TEUR 1.209 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 2.219.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

3.2.1 Langfristige Vermögenswerte

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung und um ein selbstgenutztes Büro.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Objekte ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und Mieteinnahmen generieren.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen beinhalten zum 31.12.2016 ausschließlich die 46%-ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH.

3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 42.853 (Vj. TEUR 31.262) handelt es sich um Kassenbestände und Guthaben bei diversen Banken.

3.2.3 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Darlehen, die der Finanzierung von Bestandsimmobilien dienen und durch entsprechende Grundschulden besichert sind.

In den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten sind Kaufpreisleibrenten erfasst.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus unterschiedlichen Bilanzansätzen nach IFRS und Steuerrecht bei lang- und kurzfristigen Aktiva.

3.2.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betreffen vor allem Abfindungsansprüche der Minderheitsbeteiligten an der Hasen-Immobilien GmbH & Co. KG sowie an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG.

3.2.5 Zusammenfassung

Die langfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2016 mit TEUR 90.031 (Vj. TEUR 86.609) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 126.683 (Vj. TEUR 113.966) zu rund 141% abgedeckt (Vj. 132%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 7.198 (Vj. TEUR 7.399) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 43.850 (Vj. TEUR 34.756) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2016 beträgt ca. 73,3% (Vj. 70,7 %).

Bezüglich der Cash Flows wird auf die Kapitalflussrechnung (Anlage III) verwiesen.

Der Konzern wird auch zukünftig in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG verfügt im Übrigen bei der örtlichen Hausbank über einen Kontokorrentrahmen bis zu EUR 1 Mio. Dieser wurde bis zu einer Höhe von rund TEUR 900 nicht in Anspruch genommen.

4. Gesamtaussage

Das Ergebnis 2016 nach Steuern mit TEUR 13,325 liegt deutlich über der Planung. Hauptursache hierfür ist die Erhöhung der Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

III. Nachtragsbericht

Der Nachtragsbericht befindet sich seit dem Berichtsjahr im Konzernanhang.

IV. Chancen- und Risikoberichterstattung

1. Allgemeines

Der Konzern definiert Risikomanagement als ein nachvollziehbares, auf den Konzern zugeschnittenes, System, das auf der Basis einer unternehmensspezifischen Risikostrategie, ein systematisches und permanentes Vorgehen mit folgenden Elementen umfasst: Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von Risiken sowie die Überwachung dieser Aktivitäten.

Vor diesem Hintergrund hat der Konzern ein an seinen Unternehmensgegenstand, seiner Größe, seinen Aktivitäten und den sonstigen Unternehmensspezifika ausgerichtetes Risikomanagement eingerichtet.

Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Geschäftsprozesse, sowie der Planungs- und Kontrollprozesse. Diese Kontrollprozesse beinhalten ihrerseits ein speziell auf das Unternehmen abgestimmtes Internes Kontrollsystem (IKS).

Der Konzern hat verschiedene Steuerungs-, Planungs- und Kontrollsysteme, insbesondere strategische und operative Planung, Kostenkontrolle und Liquiditätsmanagement. Das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem obliegen auf Grund der Größe und Struktur des Konzerns zuallererst der Verantwortung der Geschäftsführer der einbezogenen Beteiligungen sowie den Organen der Hasen-Immobilien AG. Der Vorstand der Hasen-Immobilien AG greift insoweit weitestgehend auf die ihm gegenüber gemachten Angaben und Informationen aus den Beteiligungen zurück. Des Weiteren werden laufend externe Fachkräfte sowie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte mit eingeschaltet.

2. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Im Hinblick auf die wesentlichen Merkmale des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses wird ergänzend zu den unter Ziffer 1. vorangestellten allgemeinen Ausführungen folgendes ausgeführt:

Ziel des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, einen für den Erfolg eines Konzerns unabdingbaren, geordneten Geschäftsablauf und hierin insbesondere die geordnete Aufstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen bzw. des unterjährigen Emitenten-Berichtes auf der Grundlage der bestehenden Rechtsvorschriften sicherzustellen.

Die Verbuchung der laufenden Geschäftsvorfälle der Konzerngesellschaften wird in den für die Gesellschaften mandantenspezifisch eingerichteten, systemgesteuerten Buchhaltungsprogrammen von DATEV abgebildet.

Die Erledigung von Buchhaltungsaufgaben ist jeweils einer Fachkraft und gegebenenfalls einer Vertretung überantwortet. Hierzu sind innerhalb des Buchhaltungssystems Zugangsrechte vergeben, so dass ein Datenzugriff nur diesen, mit den Aufgaben betrauten Fachkräften möglich ist. Entsprechend festgelegte Zugriffsbeschränkungen sind ebenso im weiteren EDV-System vorgesehen. Soweit sie nicht bereits über eigene, unmittelbare Zugangsmöglichkeiten verfügt, hat die Geschäftsleitung der jeweiligen Konzerngesellschaft in jedem Fall die Möglichkeit betriebswirtschaftliche Auswertungen oder sonstige Informationen zu der jeweiligen Konzerngesellschaft über die jeweilige Fachkraft abzurufen.

Vorhaben und Projekte werden durch entsprechende Kostenschätzungen vorbereitet, die gegebenenfalls durch entsprechende Beschlussvorlagen ergänzt werden.

Rechnungen sind von dem jeweiligen Sachbearbeiter zu prüfen und erst nach deren Prüfung zur Zahlung freizugeben. Entsprechende Abläufe sollen grundsätzlich nach dem Vier-Augen-Prinzip erfolgen.

Die Kostenkontrolle bei den jeweiligen Bauvorhaben und Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung erfolgt mittels Tabellenkalkulation unter Abgleichung mit den jeweiligen Kostenvorschlägen, Ausschreibungen bzw. Vergaben.

Die Kostenkontrolle innerhalb der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch das systemgesteuerte spezielle Kostenkontrollprogramm AMADEUS und dem Abgleich mit der Buchhaltung. Des Weiteren werden zu den einzelnen Bauträgerprojekten Soll-Ist-Vergleiche erstellt.

Das weitere interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wird ferner durch die Möglichkeit ergänzt, systemgesteuerte Auswertungen zu nutzen. Im Bereich der Immobilienverwaltung werden insoweit in regelmäßigen Zeitabständen die durch das DATEV Buchhaltungsprogramm direkt generierten Offenen-Posten-Listen abgerufen und die entsprechenden Miteingänge



überprüft. In ähnlicher Weise erfolgt die Überprüfung der Zahlungseingänge im Bauträgerbereich mittels AMADEUS-Bauträger-Programm.

Ansonsten werden bei den laufenden Bauträgerprojekten regelmäßig die Verkaufsstände zusammengestellt und monatlich dokumentiert. Ferner werden in regelmäßigen Zeitabständen Jour-Fix-Termine durchgeführt, in denen ein Informationsaustausch zu den laufenden Projekten, Vorstellung neuer Projekte, Fragen der Kostensicherheit, Übergaben und sonstigen Vorkommnissen stattfindet. Ergänzend wurde im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrags und Verpfändungsvertrags vom 05.02.2015 eine satzungsmäßige Regelung aufgenommen, dass die Geschäftsführung der HI Wohnbau GmbH auch weiterhin in regelmäßigen Zeitabständen über die aktuelle Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle für die Unternehmensplanung und Geschäftsentwicklung relevanten Sachverhalte, auch die von Tochterbeteiligungen / Projektgesellschaften, berichtet, gegebenenfalls auch schriftlich, sofern nicht eine frühere Unterrichtung auf Grund der Dringlichkeit und Wichtigkeit geboten ist.

Soweit es die Kontrollmöglichkeit bezüglich des neu hinzuerworbenen Objekts Bahnhofplatz 1, München während bzw. bis zur schlüsselfertigen Erstellung durch den Verkäufer mittels Generalunternehmen

betrifft, besteht nach dem Kaufvertrag die Möglichkeit, einen „Controllor“ zur Beobachtung des Bauvorhabens zu entsenden. Dieser ist berechtigt bis zu drei Hilfspersonen hinzuzuziehen und an den regelmäßigen Planbesprechungen mit dem Generalunternehmer oder dem Projektsteuerer teilzunehmen und die Baustelle in Abstimmung mit dem Verkäufer zu besichtigen. Der Controllor darf beim Verkäufer vorhandene Planunterlagen und sonstige für die Ausführung der Baumaßnahme relevante Unterlagen mit einzelnen Ausnahmen einsehen und im Übrigen die weitere Planung und Bauausführung beobachten. Hierbei ist er im Übrigen verpflichtet, auf ihm bekannt werdende Probleme in der Planung oder Bauausführung unverzüglich hinzuweisen. Die kaufrechtlich gebotenen Kontrollmöglichkeiten werden im vollen Umfang ausgeschöpft.

3. Chancen und Risiken im Einzelnen

Die im Folgenden gemachten Ausführungen zu den Chancen und Risiken erheben grundsätzlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich um einen lebenden Konzern handelt; vielmehr kann der Konzern auch Risiken ausgesetzt sein, die derzeit noch nicht bekannt sind oder die derzeit als gering eingestuft werden, tatsächlich aber größere Auswirkungen haben als bislang erwartet.

3.1 Chancen und Risiken aus dem bisherigen Bauträgerbereich

Wie bereits unter den Ziffern 1.2.2 dieses Konzernlageberichtes beschrieben, wurde im Rahmen des Bauträgerbereiches die Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München, nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 05.02.2015 veräußert, weil damit die Chance gesehen wird, im grundsätzlich zyklischen Entwicklungsverlauf des Bauträgerbereiches die bestmöglichen Kaufpreise zu erzielen und diese innerhalb eines Zeitraumes bis 2019 zu realisieren. Auf die einschlägigen Veröffentlichungen hierzu wird hingewiesen. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 wurde dem Vertrag durch Mehrheitsbeschluss zugestimmt. Gegen diesen Hauptversammlungsbeschluss wurden zwei Klagen eingereicht, die mit Vergleich vom 01.07.2016 beigelegt wurden.

Mit Wirksamkeit des Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 05.02.2015 beträgt die Gesamtsumme der Kaufpreisansprüche aus Teilverkäufen ohne Nachbesserung für zwei Projekte grundsätzlich 47,5 Mio. Betrachtet man das bisher eingesetzte Kapital in Höhe der Stammeinlage von TEUR 800 in der HI Wohnbau GmbH, wird damit das bisherige Investment mit der Gesamtsumme an Kaufpreisen, ungeachtet der bereits vereinnahmten Gewinnausschüttungen in der Vergangenheit, rund versechzigfach.

Der Konzern sieht die Einzelkaufpreise im Rahmen der Teilverkäufe nur dadurch gefährdet, falls es zu erheblichen Einbrüchen auf dem Immobilienmarkt käme und/oder erhebliche Abweichungen von den der Kaufpreisermittlung zugrundeliegenden Planungen in den Einzelprojekten entstünden, insbesondere wenn es in der Abwicklung der Projekte zu ungeahnten Kostenexplosionen käme.



► Bahnhofplatz 1, München

Derartige erhebliche Einbrüche auf dem Bauträgermarkt werden aber derzeit nicht erwartet. Ferner sind in den Projekten keine erheblichen Abweichungen oder ungeahnte Kostenexplosionen ersichtlich.

Bezüglich der Beurteilung weiterer Risiken aus den Bereichen Finanzierungsrisiko und Kapitalbeschaffung sowie bezüglich planungsrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Risiken haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu den Vorjahren ergeben, so dass sich diese Risiken nach heutiger Sicht nicht maßgeblich auswirken. Soweit es eines der dem Nachbesserungsrecht unterliegenden Projekte betrifft, wurde der Grundstückskaufvertrag durch die Immobilienverkäuferseite zwischenzeitlich gekündigt.

Im Übrigen sind keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

3.2 Chancen und Risiken aus dem Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung

Der Konzern sieht seine Chancen im Bereich der Bestandsverwaltung darin, den Immobilienbestand weiter langfristig zu optimieren, um gute und sichere Mieten und Pachten zu erzielen und Substanzwerte zu schaffen bzw. zu erhalten, sowie das Angebotsspektrum möglicher Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung marktnah und flexibel zu erweitern. Mit dem Rückzug aus dem Bauträgerbereich will sich der Konzern verstärkt auf den Bereich der Immobilienverwaltung bzw. Verwaltung von Bestandsimmobilien konzentrieren. Insoweit wurde im August 2015 durch die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG ein Kaufvertrag über das Anwesen Bahnhofplatz 1, München abgeschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist nach Umbau und Fertigstellung des Objekts durch den Verkäufer für Mitte September 2017 geplant. Ab 2018 werden sich mit der Neuanschaffung die Nettomietumsätze innerhalb der Gruppe um ein Mehrfaches erhöhen.

Grundsätzlich sind keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb der Immobilien- und Bestandsverwaltung vorhanden.

Ein Risiko aus dem Erwerb des Bahnhofplatzes 1 in München sieht der Konzern gegenwärtig nicht, auch nicht unter Berücksichtigung des anstehenden Umbaus des Bahnhofs bzw. des Baus der 2. Stammstrecke. Aus Sicht des Konzerns handelt es sich um eine wertbeständige und zukunftsorientierte Anlage. Auf Grund der sehr zentralen und attraktiven Lage des Gebäudes in der Landeshauptstadt München ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet. Des Weiteren besitzt das Objekt auf Grund des moderaten Kaufpreises sowie des

planungsrechtlichen Umfeldes langfristiges Wertentwicklungspotential. Auf Grund des guten Zinsniveaus wurde die entsprechende Finanzierung in 2016 mit einer Hausbank abgeschlossen. Erhebliche Zeitverzögerungen im Rahmen des Umbaus bzw. der Fertigstellung werden nicht mehr erwartet.

Risiken aus dem übrigen Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft der sonstigen Bestandsimmobilien sieht der Konzern allenfalls bei extremen Mieteinbrüchen, Leerständen in extremen Ausmaß oder im Falle des Auftauchens eines übergroßen Anstiegs nicht vorhersehbarer Aufwendungen. Derartige Extremsituationen liegen aber nicht vor.

Zwar ist in Augsburg auf Grund der geringeren Wirtschaftskraft und auf Grund des Überhangs an Gewerbeinheiten die Gefahr von vereinzelt Leerständen selbst in zentralen Lagen anzutreffen. Regelmäßig konnten diese jedoch, je nach Lage des Objekts, in überschaubaren Zeiträumen beseitigt werden.

Bezüglich der Beurteilung weiterer Risiken aus den Bereichen rechtliche Risiken, Liquiditätsrisiken, sowie Risiken aus den regionalen Marktbedingungen haben sich im Übrigen keine wesentlichen Änderungen zu den Vorjahren ergeben. Zur Belebung und Ankerbelung des Einzelhandels im Zentrum von Augsburg betreibt die Stadt Augsburg seit geraumer Zeit die Initiative „Und jetzt kommst Du“. Des Weiteren bemüht sich das Augsburger Wirtschaftsreferat um eine entsprechende Kommunikation mit den Bestandhaltern bzw. Immobilieneigentümern.

V. Prognosebericht

1. Bereich Immobilien- und Bestandsverwaltung

Die Entwicklung des Ergebnisses aus dem Immobilienmanagement hängt vor allem an zwei Komponenten: Zum einen an der möglichen Anschaffung weiterer Bestandsimmobilien, zum anderen an der Höhe der Aufwendungen für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Mit dem Kauf des Bahnhofplatzes 1, München und fristgerechtem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten werden sich ab 2018 die Nettomietumsätze innerhalb des Konzerns um ein Mehrfaches erhöhen. Das hinzu erworbene Objekt erzielt eine Bruttoanfängerrendite (Verhältnis Vertragsmieten zum Nettokaufpreis) von rund 4,7%. Insoweit wird auch auf die Ausführungen des Vorjahres verwiesen.

Für 2017 geht die Berichtsgesellschaft ohne Berücksichtigung weiterer Neuanschaffungen von Mietumsätzen inkl. Nebenkosten von ca. TEUR 3,500 aus. Damit liegen die Umsätze auf dem Vorjahresniveau. Das Ergebnis in der Bestandsverwaltung für 2017 hängt im Übrigen von der Höhe der jeweiligen Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen ab.

2. Bereich Bauträger

Aus dem Bauträgerbereich (assoziierte Unternehmen) erwartet der Konzern ein Beteiligungsergebnis von 29% des prognostizierten Ergebnisses von ca. EUR 15 Mio, also rund EUR 4,5 Mio. Aus dem Beteiligungsverkauf von 17% an der HI Wohnbau GmbH erwartet der Konzern in 2017 einen Gewinn von ca. TEUR 900.



3. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Prognosen erwartet der Konzern für 2017 ein Ergebnis nach Steuern von rund EUR 5 bis 7 Mio.

VI. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit der Erklärung schließt, dass

(1) die Gesellschaft nach den ihr bekannten Umständen zum Zeitpunkt der Vornahme von Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt,

(2) die Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens und mit Dritten im Interesse von verbundenen Unternehmen nicht vorgenommen hat und

(3) Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen, die sich zum Vor- oder Nachteil der Gesellschaft auswirken, weder unterlassen noch getroffen worden sind.

► *Karlstraße 2, Augsburg*

VII. Grundzüge des Vergütungssystems

Ein Anspruch auf erfolgsabhängige Jahresprämie besteht weder bei Vorstand noch Aufsichtsrat.

Die Vergütung des Vorstands erfolgt in einem geringen Umfang direkt in der Gesellschaft und ansonsten durch Kostenverrechnung zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes. Aufteilungsmaßstab ist der tatsächlich geleistete und erfasste Zeitaufwand. Die Vergütungsregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vorstand gesellschafts- und konzernübergreifend tätig ist.

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in der Satzung auf einen festen Betrag fixiert, wobei der Vorsitzende das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache erhält.

Augsburg, 02.05.2017

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

AKTIVA

	Anhang Pos.	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	1.343,00	3,00
Sachanlagen	2.1.2	338.108,00	352.539,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	63.928.500,00	60.774.853,71
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	1.024.046,58	1.249.470,02
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.1.5	24.643.689,32	24.141.178,19
latente Steueransprüche	2.1.6	95.700,00	90.600,00
langfristige Vermögenswerte gesamt		90.031.386,90	86.608.643,92
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.7	54.709,59	29.563,12
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.8	831.766,90	603.320,53
Ertragsteuerforderungen	2.1.9	110.077,00	2.840.872,00
Zahlungsmittel	2.1.10	42.852.961,27	31.262.337,28
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.1.11	0,00	20.000,00
kurzfristige Vermögenswerte gesamt		43.849.514,76	34.756.092,93
		133.880.901,66	121.364.736,85

PASSIVA			
	Anhang Pos.	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.1.12	7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		90.927.552,25	78.562.545,56
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		98.127.552,25	85.762.545,56
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
Eigenkapital gesamt		98.127.552,25	85.762.545,56
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.13	12.392.778,13	12.949.097,32
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.14	893.597,32	909.396,32
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.15	15.269.300,00	14.344.600,00
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		28.555.675,45	28.203.093,64
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.13	534.613,30	518.634,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.16	262.833,18	323.736,92
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.17	6.193.237,48	6.140.875,29
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.18	206.990,00	190.360,00
Steuerverbindlichkeiten	2.1.19	0,00	225.491,00
kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		7.197.673,96	7.399.097,65
		133.880.901,66	121.364.736,85

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

1. Januar – 31. Dezember 2016 nach IAS/IFRS

	Anhang Pos.	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	2.2.1	3.538.199,93	3.703.764,22
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	7.708.099,90	14.004.290,61
3. Materialaufwand	2.2.3	-1.551.455,51	-1.170.016,08
4. Personalaufwand	2.2.4	-118.609,64	-108.637,99
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-18.011,14	-19.575,85
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-1.714.996,26	-1.729.073,40
7. Finanzerträge	2.2.7	30.941,27	58.804,04
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-555.496,06	-567.023,39
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.2.9	7.016.797,31	10.889.128,19
10. Ergebnis vor Ertragsteuern		14.335.469,80	25.061.660,35
11. Ertragsteuern	2.2.10	-1.010.463,11	-2.219.415,18
12. Konzernergebnis		13.325.006,69	22.842.245,17
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen		0,00 13.325.006,69	0,00 22.842.245,17
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
Ergebnis je Aktie in EUR*	2.2.11	27,76	47,59

* Es sind keine Optionsscheine, Wandelanleihen u. ä. vorhanden, aus denen die Ausgabe neuer Aktien resultieren könnte. Daher ist kein verwässertes Ergebnis je Aktie ermittelbar.

► 36

Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 nach IAS/IFRS

	2016 EUR	2015 EUR
Konzernergebnis	13.325.006,69	22.842.245,17
sonstiges Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamtergebnis	13.325.006,69	22.842.245,17
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 13.325.006,69	0,00 22.842.245,17



*Konzernanhang
für das Geschäftsjahr 2016
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

1. Allgemeine Angaben

1.1. Informationen zum Unternehmen

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Augsburg. Geschäftsadresse ist die Armenhausgasse 9 in 86150 Augsburg.

Der Konzern ist ausschließlich auf dem Immobiliensektor tätig. Im Mittelpunkt der geschäftlichen Tätigkeit des Konzerns stehen die Durchführung von Bauträgermaßnahmen im Großraum München sowie die Verwaltung und Neuordnung des im Großraum Augsburg gelegenen Immobilienbestandes.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag und Verpfändungsvertrag über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 05.02.2015 des Notars Joseph Hönle in München, URNr. 318/2015 hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH an die immosens GmbH bzw. immosens Beteiligungs GmbH verkauft. Verkauf und Abtretung der Geschäftsanteile erfolgen sukzessive. Jeweils mit schuldrechtlicher Wirkung zum Ablauf des 30.06.2015, 30.06.2016, 30.06.2017 sowie zum 30.06.2018 erwerben die immosens GmbH und die immosens Beteiligungs GmbH Geschäftsanteile von je EUR 85.000,00 zum Preis von je EUR 5.000.000,00 sowie die restlichen Geschäftsanteile zu je insgesamt EUR 60.000,00 zum 30.06.2019 zum Preis von je EUR 3.750.000,00. Der Gesamtkaufpreis beträgt somit insgesamt EUR 47,5 Mio. Dinglich-rechtlich gehen die jeweiligen kaufgegenständlichen Geschäftsanteile jeweils erst mit vollständiger Zahlung des betreffenden Kaufpreises auf den jeweiligen Erwerber über.

Im Zusammenhang mit diesem Vertragsabschluss wurde die Satzung der HI Wohnbau GmbH dahingehend geändert, dass Gesellschafterbeschlüsse der HI Wohnbau GmbH stets einstimmig zu fassen sind. Damit ging die Beherrschung gemäß IAS 27.13 verloren. In Folge dessen wurde die ehemals vollkonsolidierte Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH entkonsolidiert. Seit 01.01.2015 wird die Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH gemäß IFRS 10 mittels Equity-Methode bewertet.

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft wird auch in den Konzernabschluss der INKA Group GmbH & Co. KG, München (Amtsgericht München, HRA 99442), einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

1.2. Darstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), der am Abschlussstichtag gültigen Richtlinien des International Accounting Standard Board (IASB), London, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die nach § 315a (1) HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS).

Der Konzernabschluss ist in EUR aufgestellt. Einige Angaben im Anhang erfolgen in TEUR, soweit hierdurch keine Beeinträchtigung der Aussage resultiert. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Gemäß IAS 1.81b hat die Gesellschaft eine gesonderte Gewinn- und Verlustrechnung und eine Überleitung des Gewinns zum Gesamtergebnis in zwei Aufstellungen dargestellt.

Die Vergleichsinformationen nach IFRS 1.36 enthalten mindestens ein Jahr. Als Vergleichsjahr wird das Geschäftsjahr 2015 zu Grunde gelegt.

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2016 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2017 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2016 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2017 vorgesehen.

1.3. Im Geschäftsjahr erstmals angewandte neue und geänderte Standards

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31.12.2016 verpflichtend anzuwendenden IFRS. Erstmals anzuwenden waren folgende Standards:

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses (Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten)“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
Die Änderungen an IAS 1 beziehen sich im Wesentlichen auf Klarstellungen bei der Darstellung in Bezug auf die Darstellung des Abschlusses und auf die Anhangangaben. Demnach gilt insbesondere der Grundsatz, dass Angaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Informationsgehalt wesentlich für die Abschlussadressaten ist, auch für jene Fälle, in denen bestimmte Angaben in einem IFRS ausdrücklich als Mindestanforderung definiert werden. Die Berichtsgesellschaft hat ihren Konzernanhang und ihren Konzernlagebericht vor diesem Hintergrund untersucht und die Erkenntnisse entsprechend in diesem Konzernabschluss umgesetzt. Im Wesentlichen wurde die Darstellung überarbeitet und Redundanzen wurden eliminiert.
- IFRS 10/IAS 28 „Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture“ (Änderungen an IFRS 10 und IAS 28), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IFRS 10/IFRS 12/IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsmaßnahme“ (Änderung an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IFRS 11 „Bilanzierung des Erwerbs an Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten“ (Änderung an IFRS 11), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IAS 16 / IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“ (Änderung an IAS 16 und IAS 38), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IAS 16 / IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“ (Änderung an IAS 16 und IAS 41), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- IAS 27 „Equity Methoden in den Einzelabschlüssen“ (Änderung an IAS 27), (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)
- „Verbesserungen an den IFRS 2012 – 2014“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen)

Die Standards haben keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

1.4. Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Die folgenden (bis zum 31.12.2016 veröffentlichten) neuen oder geänderten IFRS waren für das Geschäftsjahr 2016 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden vom Konzern nicht angewandt:

- IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2018 beginnen)
- IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2018 beginnen)
- IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2019 beginnen)
- IAS 7 „Kapitalflussrechnungen (Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten-Änderungen an IAS 7)“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen)
- IAS 12 „Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten (Änderungen an IAS 12)“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen)
- „Änderungen am „International Financial Reporting Standard für kleine und mittelgroße Unternehmen“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen)

Die Standards werden keine Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

1.5. Konsolidierungskreis, Konsolidierungsgrundsätze

1.5.1

In dem Konzernabschluss sind neben der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft die von ihr gemäß IFRS 10 direkt beherrschten Unternehmen (Konzerngesellschaften) Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG (im Folgenden Hasen-Immobilien KG), Augsburg, Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH (im Folgenden Hasen-Immobilien GmbH), Augsburg, Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden Hasen-Real KG), Augsburg, die Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH (im Folgenden Hasen-Real GmbH), Augsburg, die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofspatz GmbH & Co. KG, München und deren Komplementärin Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH, München enthalten.

Nach IFRS 10.B2 ff sind in den Konsolidierungskreis alle Tochterunternehmen des Mutterunternehmens eingeschlossen. Eine Beherrschung wird nach IFRS 10.B2 ff dann angenommen, wenn das Mutterunternehmen, entweder direkt oder indirekt über Tochterunternehmen über mehr als die Hälfte ihrer Stimmrechte verfügt.

Die direkt beherrschten Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsanteil Kommanditanteil	Gezeichnetes Kapital Kommanditkapital	
		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG	90%	9.000,00	9.000,00
Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH	100%	25.000,00	25.000,00
Hasen-Real-Estate GmbH & Co. KG	100%	10.000,00	10.000,00
Hasen-Real-Estate Verwaltungs GmbH	100%	25.000,00	25.000,00
Hasen-Immobilien Munich Bahnhofspatz GmbH & Co. KG	90%	9.000,00	9.000,00
Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH	100%	25.000,00	25.000,00

Nach IAS 28.13 sind in den Konsolidierungskreis auch die assoziierten Unternehmen mit aufzunehmen. Die zum 31.12.2016 ausgewiesenen assoziierten Unternehmen beinhaltet lediglich die 46%ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH.

	31.12.2016 EUR
kurzfristige Vermögenswerte	188.660.478,23
langfristige Vermögenswerte	4.564.329,28
kurzfristige Verbindlichkeiten	-140.134.037,77
Erträge	49.454.388,23
Aufwendungen	-35.981.984,30

1.5.2

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 1. Die Erstkonsolidierungen in 2010, 2012, 2013, 2014 und 2015 erfolgten nach IFRS 3.4 ff.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, der Hasen-Immobilien KG, der Hasen-Immobilien GmbH, der Hasen-Real KG, der Hasen-Real GmbH, der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofspatz GmbH & Co. KG sowie der Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH wurden gegeneinander aufgerechnet.

Konzerninterne Umsatzerlöse und andere konzerninterne Erträge wurden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Konzerninterne Beteiligungserträge wurden eliminiert.

1.5.3

Die Bewertung der assoziierten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode (IAS 28).

1.6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse durch die gesetzlichen Vertreter erfordert teilweise Schätzungen und kaufmännisches Ermessen, welche die betragsmäßige Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten, die Erträge und Aufwendungen in der Berichtsperiode sowie die sonstigen Angaben im Konzernabschluss beeinflussen. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, die heute nicht quantifiziert sind.

Wesentliche Sachverhalte, die Schätzungen und kaufmännisches Ermessen erfordern, sind:

- Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauern bei immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen
- Ermittlung von Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen
- Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1.7. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Abschluss der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft und der Abschluss der einbezogenen Konzerngesellschaften Hasen-Immobilien KG, Hasen-Immobilien GmbH, Hasen-Real KG, Hasen-Real GmbH, Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz KG und Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

1.7.1 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn die Erzeugnisse geliefert oder übergeben beziehungsweise die Leistungen erbracht wurden und damit der Gefahrenübergang auf den Kunden erfolgt ist.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung beziehungsweise zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Der Ertragsteueraufwand erfasst den laufenden Steueraufwand und die latenten Steuern.

1.7.2 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden nach IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bilanziert. Bei Software für kaufmännische und technische Anwendungen wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von drei bis sechs Jahren unterstellt.

1.7.3 Sachanlagen

Sachanlagen nach IAS 16 werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Sachanlagen werden grundsätzlich gemäß IAS 16.50 und IAS 16.62 linear nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende konzerneinheitlichen Nutzungsdauern zu Grunde, welche sich an den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern orientieren:

EDV-Hardware:	3 Jahre
Büroausstattung:	13 Jahre
selbstgenutztes Büro:	33 Jahre
sonstige:	5 – 7 Jahre

1.7.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Investment Properties (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten und nicht in der Produktion oder für Verwaltungszwecke eingesetzt werden.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40.20 bei ihrem Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bezüglich der Folgebewertung wurde nach IAS 40.30 das Wahlrecht für das Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair-Value-Model) gemäß IAS 40.33 bis 40.55 gewählt.

Eine Bewertung der Anlage-Immobilien zum fair value erfolgt gemäß IAS 40.38 zu jedem Bilanzstichtag und entspricht in der Regel dem Marktwert am Bilanzstichtag. Bei der Bewertung der Immobilien bis zum Erstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses wurde als fair value der Kaufpreis als Marktpreis angesetzt (Hierarchiestufe 1 nach IFRS 13). Bei den übrigen Anlage-Immobilien wurde der Empfehlung

nach IAS 40.32 gefolgt und die Immobilien durch externe, unabhängige Gutachter zum Ende 2016 bewertet (Hierarchiestufe 2 nach IFRS 13). In diesen Gutachten erfolgte die Bodenwertableitung zum Wertermittlungsstichtag auf Basis der Bodenrichtwerte. Bei der Berechnung des (diskontierten) Ertragswertes werden wertbeeinflussende Eigenschaften sowie die Markt- bzw. ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt. Aus dem so ermittelten Ertragswert wird der Verkehrswert abgeleitet.

Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung der Zeitwerte von 2015 auf 2016 sind gemäß IAS 40.35 erfolgswirksam erfasst.

1.7.5 Latente Steuern

Latente Steuern gemäß IAS 12 resultieren aus temporären und quasi-permanenten Unterschieden zwischen Handels-/Steuerbilanz und den Wertansätzen nach IFRS. Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten beziehungsweise verabschiedet wurden.

1.7.6 Finanzielle Vermögenswerte

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn dem Konzern ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Marktübliche Käufe und Verkäufe von originären finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte. Änderungen der beizulegenden finanziellen Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung bzw. Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Abzinsung nicht unwesentlich ist.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden. Diese werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen lagen im Konzern im Geschäftsjahr 2016 nicht vor. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel oder Schuldtitel. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst und erst bei Veräußerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Bezüglich der Einschätzung der Risiken verweisen wir darüber hinaus auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden nach IAS 39 qualifiziert und mit den Anschaffungskosten bilanziert. Hierbei wurden angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt, um ersichtliche Risiken abzudecken.

Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Unter den übrigen Forderungen und Vermögenswerten werden unter anderem Umsatzsteuerguthaben, Schadenersatzansprüche sowie Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Gemäß IFRS 5 wird die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte mit dem beizulegenden Zeitwert. Bezüglich der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts vergleiche Ziffer 1.7.4. Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung der Zeitwerte werden gegebenenfalls erfolgswirksam erfasst.

1.7.7 Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um Guthaben aus laufenden Ertragsteuern. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

1.7.8 Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich aus originären Verbindlichkeiten und den negativen beizulegenden Zeitwerten derivativer Finanzinstrumente zusammen. Originäre Verbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen.

Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls angefallenen Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Sie sind grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Finanzierungskosten werden periodengerecht erfolgswirksam erfasst.

Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Kaufpreisleibrentenverpflichtungen wurden auf Basis eines unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,90% (Vj. 2,43%) p. a. und einer Inflationsrate von 2,00% bzw. einer Rentenanpassung von 2,00% (Vj. 2,00%) p.a. ermittelt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zu ihrem jeweiligen Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten Kauttionen von Mietern/Pächtern, Sicherheitseinhalte, Aufsichtsratsvergütungen, Umsatz- und Lohnsteuer und den kurzfristigen Anteil der o. g. Kaufpreisleibrenten. Ferner werden die Abfindungsansprüche der TI Immobilien GmbH & Co. KG für ihre 10%-ige Beteiligung an der Hasen-Immobilien GmbH & Co. KG und von Herrn Dr. Inselkammer für seine 10%-ige Beteiligung an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zum jeweiligen Rückzahlungsbetrag bzw. zum Nominalwert.

1.7.9 Kurzfristige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht. Ein Ausweis erfolgt nur dann, wenn die künftige Wahrscheinlichkeit überwiegt, dass es zu einem Vermögensabfluss kommt, und sich dieser zuverlässig schätzen lässt. Die Bewertung erfolgt zu Vollkosten. Unter Beachtung einer ausreichenden Risikovorsorge sind die Rückstellungen in angemessener Höhe bilanziert. Sie entsprechen betragsmäßig der bestmöglichen Schätzung des wahrscheinlichen Mittelabflusses, der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag notwendig wäre.

2. Erläuterungen der Abschlussposten

2.1 Erläuterungen der Bilanz

2.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Lizenzen und Software	EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	82.306,72
Abgang aufgrund von Entkonsolidierung	-50.932,72
Stand 31.12.2015/01.01.2016	31.374,00
Zugänge	1.723,88
Stand 31.12.2016	33.097,88
Restbuchwert Stand 01.01.2015	22.299,00
Abgang aufgrund von Entkonsolidierung	-22.296,00
Stand 31.12.2015/01.01.2016	3,00
Zugänge	1.340,00
Stand 31.12.2016	1.343,00
Abschreibungen Stand 01.01.2015	60.007,72
Abgang aufgrund von Entkonsolidierung	-28.636,72
Stand 31.12.2015/01.01.2016	31.371,00
Zugänge	383,88
Stand 31.12.2016	31.754,88
Buchwert 31.12.2015	3,00
Buchwert 31.12.2016	1.343,00

2.1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude	EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	1.145.310,12
Zugänge	6.256,85
Abgänge aufgrund von Entkonsolidierung	-648.295,73
Abgänge	-3.838,42
Stand 31.12.2015/01.01.2016	499.432,82
Zugänge	3.303,26
Abgänge	-154,18
Stand 31.12.2016	502.581,90
Restbuchwert Stand 01.01.2015	821.444,54
Zugänge	6.256,85
Abgänge aufgrund von Entkonsolidierung	-455.031,54
Abgänge	-555,00
Abschreibung	-19.575,85
Stand 31.12.2015/01.01.2016	352.539,00
Zugänge	3.303,26
Abgänge	-107,00
Abschreibungen	-17.627,26
Stand 31.12.2016	338.108,00
Abschreibungen Stand 01.01.2015	323.865,58
Zugänge	19.575,85
Abgänge aufgrund von Entkonsolidierung	-193.264,19
Abgänge	-3.283,42
Stand 31.12.2015/01.01.2016	146.893,82
Zugänge	17.627,26
Abgänge	-47,18
Stand 31.12.2016	164.473,90
Buchwert 31.12.2015	352.539,00
Buchwert 31.12.2016	338.108,00

2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude	EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	56.409.500,00
Zugänge	130.353,71
Abgänge	-641.000,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte	4.876.000,00
Stand 31.12.2015/01.01.2016	60.774.853,71
Zugänge	37.713,78
Umbuchung aus geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau	526.582,63
Abgänge	-1.690.000,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte	4.389.349,88
Abgänge durch Veränderung der Zeitwerte	-110.000,00
Stand 31.12.2016	63.928.500,00
Buchwert 31.12.2015	60.774.853,71
Buchwert 31.12.2016	63.928.500,00

2.1.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

	EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	127.716,09
Abgänge aufgrund von Entkonsolidierung	-127.716,09
Beteiligungsansatz der HI Wohnbau GmbH zum beizulegenden Zeitwert zum 01.01.2015	16.828.000,00
Abgang	-3.575.950,00
63%-iger Anteil am Gewinn 2015	10.889.128,19
Stand 31.12.2015/01.01.2016	24.141.178,19
Abgang	-6.514.286,18
46%-iger Anteil am Gewinn 2016	7.016.797,31
Stand 31.12.2016	24.643.689,32

2.1.6 Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

2.1.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Forderungsbestand betrifft im Wesentlichen offene Pachten/Mieten sowie im Vorjahr auch Verkaufserlöse aus Bauträgerprojekten und ergibt sich wie folgt:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
a) offene Pachten/Mieten	74.102,17	46.697,87
b) Einzelwertberichtigung	-19.392,58	-17.134,75
	54.709,59	29.563,12

2.1.8 Übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
a) Umsatzsteuer	20.848,73	12.475,68
b) Rechnungsabgrenzungsposten	27.658,38	36.683,59
c) Zinsabgrenzung für ein Festgeld	28.972,22	0,00
d) Verrechnungskonto TI Immobilien KG	195.702,29	0,00
e) Verrechnungskonto Dr. Inselkammer	550.799,81	550.000,00
f) sonstige Vermögenswerte	7.785,47	4.161,26
	831.766,90	603.320,53

2.1.9 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten laufende Steuererstattungsansprüche für 2016 und Vorjahre.

2.1.11 Zahlungsmittel

Bei den Zahlungsmitteln handelt es sich um Kassenbestände und Guthaben bei verschiedenen Banken, die zum Nominalwert angesetzt sind und auf EUR lauten.

2.1.12 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich hierbei um zwei Garagen, die im Jahr 2016 verkauft wurden.

2.1.13 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr unverändert in 480.000 nennbetragslose Stückaktien eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Der Posten Gewinnrücklagen beinhaltet die kumulierten Ergebnisse vorhergehender Perioden und dieser Periode.

2.1.13 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	534.613,30	518.634,44
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	2.307.498,39	2.237.307,04
c) mehr als fünf Jahre	10.085.279,75	10.711.790,28
	12.927.391,44	13.467.731,76

Die Finanzverbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie sind voll durch Grundschulden besichert. Die Zinsen sind fest vereinbart und lagen im Berichtsjahr bei durchschnittlich 2,52% (Vj. 3,83%).

2.1.14 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Kaufpreisleibrenten i.H.v. TEUR 894 (Vj. TEUR 909), die durch Grundschulden besichert sind.

2.1.15 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
a) langfristige Aktiva	15.262.900,00	14.336.300,00
b) kurzfristige Aktiva	6.400,00	8.300,00
	15.269.300,00	14.344.600,00

2.1.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem Inland.

2.1.17 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
a) Lohnsteuer	1.878,95	1.723,57
b) Umsatzsteuer	14.580,18	22.359,18
c) Sicherheitseinbehalte	31.126,92	27.142,72
d) Verpflichtungen aus Kautionen	122.937,23	122.574,25
e) Kundenüberzahlungen	16.465,77	20.724,58
f) Aufsichtstatsvergütung	18.000,00	18.000,00
g) Verpflichtungen aus Leibrenten	99.934,68	99.934,68
h) Rechnungsabgrenzungsposten	30.078,33	79.469,41
i) Verrechnungskonto TI Immobilien GmbH & Co. KG	0,00	7.992,54
j) Abfindungsanspruch	5.856.687,54	5.737.078,89
k) Sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.547,88	3.875,47
	6.193.237,48	6.140.875,29

2.1.18 Kurzfristige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Kosten der Hauptversammlung.

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Urlaubsentgelte.

	Personalkosten EUR	Sonstige EUR	Gesamt EUR
Stand 01.01.2015	2.693.200,00	5.401.158,00	8.094.358,00
Zuführung	1.000,00	189.360,00	190.360,00
Abgänge aufgrund von			
Entkonsolidierung	2.689.000,00	5.250.808,00	7.939.808,00
Auflösung	0,00	5.103,01	5.103,01
Verbrauch	4.200,00	145.246,99	149.446,99
Stand 31.12.2015	1.000,00	189.360,00	190.360,00
Zuführung	2.900,00	204.090,00	206.990,00
Auflösung	0,00	9.628,00	9.628,00
Verbrauch	1.000,00	179.732,00	180.732,00
Stand 31.12.2016	2.900,00	204.090,00	206.990,00

2.1.19 Steuerverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestanden gegenüber dem Finanzamt aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, hauptsächlich für die Jahre 2014 und 2015.

2.2 Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung**2.2.1 Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse beinhalten überwiegend Miet- und Pachteinahmen.

2.2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	8.509,52	9.792,70
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	9.628,00	5.103,01
c) Sachbezüge	3.677,27	3.418,44
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.982.774,19	4.876.000,00
e) Versicherungsentschädigung	200.000,00	312,61
f) Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,00	69.000,00
g) anteiliger Beteiligungsverkauf/Vorjahr Entkonsolidierung der HI Wohnbau GmbH Verkaufserlös	10.000.000,00	10.000.000,00
Buchwertabgang	-6.514.286,18	-3.575.950,00
übriger Ertrag aus der Entkonsolidierung	0,00	2.522.908,40
h) Sonstige	17.797,10	93.705,45
	7.708.099,90	14.004.290,61

2.2.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet Pachten sowie Reparaturen und Nebenkosten für eigene Anwesen. Diese Kosten entfallen insgesamt auf Immobilien, die Mieterlöse erzielt haben.

2.2.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Löhne und Gehälter	101.067,05	91.349,61
b) soziale Abgaben	17.542,59	17.288,38
	118.609,64	108.637,99

2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	383,88	0,00
b) Abschreibung auf Sachanlagen	17.627,26	19.575,85
	18.011,14	19.575,85

2.2.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Betriebskosten	166.028,54	164.497,23
b) Verwaltungskosten	646.282,82	833.548,69
c) Verlust aus Reduzierung der Zeitwerte der Immobilien	661.376,86	173.101,46
d) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	14.078,59	11.479,40
e) Abfindungsanspruch	227.229,46	546.446,62
	1.714.996,26	1.729.073,40

2.2.7 Finanzerträge

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Zinsen aus Bankguthaben	30.143,77	36.642,19
b) Zinserträge aus assoziierten Unternehmen	0,00	20.509,69
c) sonstige Zinserträge	797,50	1.652,16
	30.941,27	58.804,04

2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2016 EUR	2015 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen	84.135,68	42.487,68
b) Bankzinsen	471.165,77	524.535,71
c) sonstige Zinsen	194,61	0,00
	555.496,06	567.023,39

2.2.9 Erträge aus assoziierten Unternehmen

Es handelt sich um das anteilige Ergebnis zum 31.12.2016 mit TEUR 7.017 (Vj. TEUR 10.889) aus der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH als assoziiertes Unternehmen. Bei der Ermittlung wurden auch die anteiligen Ergebnisse der Projektgesellschaften der HI Wohnbau GmbH berücksichtigt.

2.2.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 EUR
a) laufende Steuern	90.863,11	256.705,18
b) latente Steuern	919.600,00	1.962.710,00
	1.010.463,11	2.219.415,18

Der Berechnung der Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt geltenden oder erwarteten Steuersätze zugrunde. Der Steuersatz von 32,3% (Vj. 32%) setzt sich zusammen aus einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15%, Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% auf die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 16,45% (Vj. 16,17%).

Die Ursachen für den Unterschied zwischen erwartetem und tatsächlichem Steuerertrag begründen sich aus unten stehender Tabelle:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Ergebnis vor Steuern	13,325	25,062
Steuersatz	32,30%	32,00%
rechnerischer Steuerauswand	4,304	8,020
permanente Differenzen aus GewSt	0	-147
periodenfremde Ertragsteuern	-86	-72
sonstige Abweichungen	-3,208	-5,581
tatsächlicher Ertragsteuerauswand	1,010	2,219

2.2.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR 13,325 (Vj. TEUR 22,842) durch die (unveränderte) Anzahl der Stückaktien von 480.000 ermittelt.

Einflüsse, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses je Aktie führen würden, bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr und im Vergleichszeitraum nicht. Aus diesem Grund sind das verwässerte Ergebnis und das unverwässerte Ergebnis je Aktie gleich.

3. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt in Übereinstimmung mit IAS 7, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben.

Die Auswirkungen der Entkonsolidierung der HI Wohnbau GmbH zum 01.01.2015 wurden in der Kapitalflussrechnung 2015 eliminiert.

Die Position der zahlungswirksamen Veränderung des Nettoumlaufvermögens stellt die Veränderungen von kurzfristigen Vermögenswerten mit Ausnahme der Zahlungsmittel, vermindert um die Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen sowie die Veränderung der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten dar.

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2016 nach IFRS

	2016 EUR	2015 EUR
Konzernergebnis	13.325.006,69	22.842.245,17
Ertragsteuern	1.010.463,11	2.219.415,18
Ergebnis vor Steuern	14.335.469,80	25.061.660,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	18.011,14	19.575,85
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	16.630,00	35.810,00
zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-257.933,39	686.588,31
Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	-3.485.606,82	-6.492.495,00
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-11.296.147,19	-13.333.267,42
Zinserträge und Zinsaufwendungen	524.554,79	508.219,35
erhaltene Zinsen	30.941,27	58.804,04
gezahlte Zinsen	-555.496,06	-567.023,39
gezahlte Ertragsteuern	2.414.440,89	772.835,82
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.744.864,42	6.750.707,91
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-306.186,33	-1.082.644,24
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	1.690.000,00	710.000,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	-37.713,78	-130.353,71
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	10.000.000,00	10.000.000,00
Veränderung der verpfändeten Kaufpreiszahlungen aus dem Bauträgerbereich	0,00	34.053.016,46
Cashflow aus der Investionstätigkeit	11.346.099,89	43.550.018,51
Dividendenausschüttung an Anteilseigner	-960.000,00	-960.000,00
Dividendenausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-540.340,32	-502.479,25
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.500.340,32	-1.462.479,25
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	11.590.623,99	48.838.247,17
Konsolidierungskreis bedingte Änderung des Finanzmittelbestands	0,00	-44.077.062,96
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31.262.337,28	26.501.153,07
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	42.852.961,27	31.262.337,28

▶ 45

Überleitungsrechnung des Finanzmittelbestandes auf die flüssigen Mittel in der Bilanz

	2016 EUR	2015 EUR
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	42.852.961,27	31.262.337,28
zuzüglich nicht enthaltene verpfändete Bankguthaben	0,00	0,00
Flüssige Mittel in der Bilanz	42.852.961,27	31.262.337,28

Der Finanzmittelbestand umfasst den Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten (Zahlungsmittel).

4. Sonstige Angaben

4.1 Segmentberichterstattung

Der Konzern erstellt keine Segmentberichterstattung nach IFRS 8, da der Konzern ausschließlich in der Immobilienverwaltung tätig ist.

4.2 Eventualschulden, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat keine Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

4.3 Nicht ausgenutzte Kreditlinien

Der Konzern verfügt über einen Kontokorrentrahmen in Höhe von TEUR 1.000 (Vj. TEUR 1.000). Dieser wurde bis zu einer Höhe von rund TEUR 900 nicht in Anspruch genommen.

4.4 Finanzinstrumente und Risikomanagement

4.4.1 Grundlagen

Zu den Finanzinstrumenten im Sinne von IAS 39 zählen auf der Aktivseite Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die übrigen Forderungen und Vermögenswerte, sowie die Zahlungsmittel, auf der Passivseite finden sich Finanzver-

bindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Verbindlichkeiten. Soweit im Erläuterungsteil keine abweichenden Angaben gemacht werden, wird davon ausgegangen, dass der Buchwert des jeweiligen Finanzinstruments seinem beizulegenden Zeitwert entspricht.

4.4.2 Passive Finanzinstrumente

Es sind Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung von Bestandsimmobilien ausgewiesen. Diese haben einen festen Zinssatz und unterliegen demnach keinem Zinsänderungsrisiko.

4.4.3 Risiken

Wesentliche Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken werden nicht gesehen.

4.5 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft ist es, sicherzustellen, dass eine solide Bilanzstruktur mit einer angemessenen Eigenkapitalquote realisiert wird. Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen.

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft steuert die Kapitalstruktur abhängig von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausschließlich anhand der Eigenkapitalquote. Diese ist definiert als der Quotient aus Eigenkapital und der Summe von Eigenkapital und Schulden.

Eigenkapitalveränderungsrechnung nach IFRS zum 31. Dezember 2016

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheits- anteile EUR	Konzern- eigenkapital EUR
a) Stand 01.01.2015	7.200.000,00	56.680.300,39	63.880.300,39	3.516.775,05	67.397.075,44
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-960.000,00	-960.000,00	0,00	-960.000,00
c) Dividendenausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	-3.516.775,05	-3.516.775,05
d) Konzernergebnis	0,00	22.842.245,17	22.842.245,17	0,00	22.842.245,17
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	22.842.245,17	22.842.245,17	0,00	22.842.245,17
e) Stand 31.12.2015	7.200.000,00	78.562.545,56	85.762.545,56	0,00	85.762.545,56
f) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-960.000,00	-960.000,00	0,00	-960.000,00
g) Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h) Konzernergebnis	0,00	13.325.006,69	13.325.006,69	0,00	13.325.006,69
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	13.325.006,69	13.325.006,69	0,00	13.325.006,69
i) Stand 31.12.2016	7.200.000,00	90.927.552,25	98.127.552,25	0,00	98.127.552,25

zu f) Dividende entspricht einer Ausschüttung an die Anteilseigner in Höhe von EUR 2,00 je Aktie

Eine Anpassung der Kapitalstruktur bzw. die Aufrechterhaltung einer erforderlichen Kapitalstruktur kann z. B. erreicht werden durch die Anpassung von Dividendenzahlungen, durch Kapitalrückzahlungen oder durch die Ausgabe neuer bzw. Erwerb und die Einziehung eigener Anteile.

Zum 31. Dezember 2016 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2015 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 98.128 (Vj. TEUR 85.763). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 28.556 (Vj. TEUR 28.203) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 7.198 (Vj. TEUR 7.399). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 73,3% (Vj. 70,7%).

4.6 Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Als nahe stehende Personen werden nach IAS 24 folgende Gesellschaften bzw. Personen angesehen: die Muttergesellschaft INKA AG für Beteiligungen (92% der Hasen-Aktien), deren Alleingesellschafterin INKA Group GmbH & Co. KG sowie deren Gesellschafter samt nahen Familienangehörigen und alle Unternehmen, die mit diesen Unternehmen bzw. natürlichen Personen verbunden sind. Nahestehende Personen sind auch Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen.

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
a) Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	253	266
b) Personalaufwand	208	231
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	138

4.7 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2016 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

4.8 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2016 durchschnittlich auf 2 Mitarbeiter (Vj. 2).

4.9 Aufsichtsrat

- Herr Eberhard Schaub, Brauereidirektor i.R., Augsburg, Vorsitzender
- Herr Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg, stellvertretender Vorsitzender (Vorsitzender des Aufsichtsrats der INKA AG für Beteiligungen, München)
- Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering, (Vorstandsmitglied der INKA AG für Beteiligungen, München)

Die feste Vergütung 2016 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.722,25 (Vj. TEUR 19).

4.10 Vorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Rechtsanwalt, Sauerlach, Alleinvorstand. Die festen Vorstandsvergütungen 2016 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen betragen EUR 207.681,63 (Vj. EUR 230.944,61).

4.11 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 1,00	480.000,00
b) Vortrag auf neue Rechnung	4.332.243,85
	4.812.243,85

4.12 Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr EUR 40.000,00 (Vj. EUR 40.000,00) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2016.

4.13 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Augsburg, den 02. Mai 2017

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



*Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers*

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 unsere 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 im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 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 im 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.

München, den 20. Juni 2017

O&R Oppenhoff & Rädler AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann	Meußner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2016, wie bereits in den Vorjahren, eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet und sämtliche ihm nach Gesetz und Satzung obliegende Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung sorgfältig geprüft und überwacht. Er hat sich umfassend und zeitnah über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft, die Rentabilität und die Finanz- und Ertragslage vom Vorstand informieren lassen und den Vorstand bei der Unternehmensleitung regelmäßig beraten. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat immer rechtzeitig und vollständig nachgekommen. Die operative Entwicklung im Konzern, sämtliche Geschäftsvorfälle oder Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sowie die Weiterentwicklung der Strategie, die Unternehmensplanung und die damit verbundenen Chancen und Risiken wurden eingehend erörtert und Maßnahmen des Vorstandes eng begleitet.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder satzungsgemäß teilgenommen haben. Auf die Bildung von Ausschüssen wurde aufgrund der Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet. Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage der detaillierten Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands die Beschlüsse zu Maßnahmen gefasst, die nach Gesetz, Satzung und der für den Vorstand geltenden Geschäftsordnung, der Zustimmung des Aufsichtsrats obliegen. Über Projekte und Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Lage und Entwicklung der Hasen-Immobilien AG wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen frühzeitig informiert. Falls erforderlich, wurden dabei Entscheidungen des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren herbeigeführt. Darüberhinaus stand der Aufsichtsrat dem Vorstand regelmäßig in persönlichen Gesprächen beratend zur Seite. Interessenskonflikte zwischen dem Vorstand

und den Aufsichtsratsmitgliedern traten nicht auf. Der nach HGB erstellte Jahresabschluss der Hasen-Immobilien AG und der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Lagebericht für die Hasen-Immobilien AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer wurde durch die Hauptversammlung am 11.08.2016 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt.

Zum Risikomanagement der Gesellschaft hat der Abschlussprüfer festgestellt, dass der Vorstand der Hasen-Immobilien AG die nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz geforderten Maßnahmen insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, und dass das Überwachungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Sämtliche relevanten Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Aufsichtsrat hat hierbei die Berichte des Abschlussprüfers sorgfältig studiert, diese bei der Prüfung von Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht zu Rate gezogen und die Berichte des Abschlussprüfers mit den Jahresabschlussunterlagen abgeglichen. Aus dem Bericht des Abschlussprüfers ergeben sich keinerlei Hinweise auf Verstöße gegen Gesetz oder Satzung. Die im Lagebericht getroffenen Aussagen stimmen mit den unterjährigen Berichten des Vorstands an den Aufsichtsrat überein. Sie entsprechen auch den eigenen Einschätzungen des Aufsichtsrats zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.06.2017 haben der Vorstand und der verantwortliche Abschlussprüfer die Ergebnisse der Prüfung erläutert und standen für ergänzende Ausführungen zur Verfügung. Auf dieser Grundlage wurden die Angaben im Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht ausführlich im Hinblick auf ihre Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit erörtert.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind durch den Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Lagebericht der Hasen-Immobilien AG und des Konzerns oder das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden ausdrücklich gebilligt. Der Jahresabschluss der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2016 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2016 wurde vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer erhob keine Einwendungen und hat folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor und wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft. Der Abhängigkeitsbericht und der Bericht des Abschlussprüfers waren Gegenstand der Sitzung vom 21.06.2017 und wurden eingehend mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Im Rahmen seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung gleichfalls festgestellt, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands zu erheben sind.

Der Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratsitzung am 21.06.2017. Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag unter anderem im Hinblick auf die Bilanzstruktur, Eigenkapital, Finanzkraft/Liquidität, Finanz- und Investitionsplanung sowie Kurspflege geprüft und schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und spricht ihm seine Anerkennung aus.

Augsburg, 21. Juni 2017

Eberhard Schaub
Vorsitzender des Aufsichtsrats





► Konrad-Adenauer-Allee 33, Augsburg

Impressum:

Herausgeber:

Hasen-Immobilien AG
Armenhausgasse 9
86150 Augsburg
Telefon 08 21/31 95 90-0
Telefax 08 21/31 95 90-20

► 55

Verantwortlich für den Inhalt:

Hans-Peter Bauer, Vorstand

Fotografie:

Hasen-Immobilien AG
www.berndmueller-fotografie.de (Seite 1/6/19/37/55)

Gestaltung:

Peter Flach, www.friends-media-group.de

Druck:

Joh. Walch, Augsburg

