



*Geschäftsbericht 2017*  
*Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft*





► *Bahnhofplatz 1, München*

# *Geschäftsbericht 2017*

## *Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft*

## *Inhalt*

Organe der Gesellschaft	5
Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2018	6
Anfahrtsplan	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	8
Bilanz zum 31. Dezember 2017	16
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2017	18
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	19
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017	22
Entwicklung des Anlagevermögens 2017	22
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	24
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	26
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2017 nach IFRS	36
Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 nach IFRS	36
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	37
Kapitalflussrechnung 2017 1. Januar – 31. Dezember 2017 nach IFRS	45
Überleitungsrechnung des Finanzmittelbestandes auf die flüssigen Mittel in der Bilanz	45
Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2017 nach IFRS	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrats	50
Impressum	55



## *Organe der Gesellschaft*

### **Aufsichtsrat**

Willy Hoffmann  
90409 Nürnberg  
Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Martin Leibhard  
82275 Emmering  
stellvertretender  
Vorsitzender

Eberhard Schaub  
86150 Augsburg  
bis 14.06.2018  
Aktionärsvertreter

Peter Roßbach  
81925 München  
ab 14.06.2018  
Aktionärsvertreter

### **Vorstand**

Hans-Peter Bauer  
82054 Sauerlach



► *Karlstraße 2, Augsburg*

*Einladung zur ordentlichen  
Hauptversammlung 2018  
Hasen-Immobilien AG, Augsburg –  
Wertpapierkennnummer A1X3RR*

Hiermit laden wir unsere Aktionäre zur ordentlichen Hauptversammlung ein.

Sie findet statt am **Donnerstag, den 30. August 2018, 11.00 Uhr**, im Reichlesaal des Zeughauses, Zeugplatz 4, 86150 Augsburg.

**Tagesordnung**

**1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017, des gebilligten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 mit dem Konzernlagebericht 2017 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017.**

Diese Unterlagen können im Internet unter [www.hasen-ag.de](http://www.hasen-ag.de) eingesehen werden. 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 2017 erzielten Bilanzgewinn der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von EUR 6.005.147,56 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 auszusütten, EUR 4.000.000,00 in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.525.147,56 auf neue Rechnung vorzutragen.

**3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

**4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

**5. Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und Wahl eines Ersatzmitgliedes**

Um die Möglichkeit zu eröffnen, Ersatzmitglieder nach § 101 Abs. 3 Satz 3 AktG durch die Hauptversammlung zu wählen, werden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Willy Hoffmann, Nürnberg, Herr Dr. Martin Leibhard, Emmering, und Herr Peter Roßbach, München ihr Amt zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 niederlegen. Unter dieser Voraussetzung ist der gesamte Aufsichtsrat deshalb neu zu bestellen. Gleichzeitig sollen für den Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Aufsichtsratsmitglieds Ersatzmitglieder gewählt werden.

Nach § 95 Satz 1 AktG i.V.m. § 11 der Satzung setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen, die gemäß § 96 Abs. 1, 101 Abs. 1 AktG von der Hauptversammlung gewählt

werden. Der Aufsichtsrat besteht nur aus Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionäre. Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt satzungsgemäß für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Hauptversammlung ist nicht an Wahlvorschläge gebunden.

Gemäß § 101 Abs. 3 Satz 4 AktG sind auf die Bestellung eines Ersatzmitgliedes die für das Aufsichtsratsmitglied geltenden Vorschriften anzuwenden.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, mit Wirkung ab Beendigung der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats

- a.) Herrn Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg
- b.) Herrn Dr. Martin Leibhard, Dipl.-Ing., Emmering und
- c.) Herrn Peter Roßbach, Immobiliensachverständiger, München

jeweils für die Zeit bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, wiederzuwählen.

Herr Willy Hoffmann ist Mitglied des Aufsichtsrats der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München. Weitere Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien bestehen bei den Aufsichtsratsmitgliedern nicht.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung außerdem vor, gleichzeitig mit den von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitgliedern

- 1.) Herrn Klaus-Dieter Metz, Bankkaufmann, München, Direktor und Senior Advisor Real Estate bei der Hypo-Vereinsbank, München
- 2.) Herrn Heinrich Stumpf, Bankkaufmann, Bobingen, Mitglied des Vorstandes der Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank, Augsburg

zu deren Ersatzmitglied zu bestellen. Sie treten in der aufgeführten Reihenfolge an die Stelle ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder der Aktionäre, bei mehreren gleichzeitig ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedern für diese in der vorstehend a.) bis c.) genannten Reihenfolge, und erlangen ihre Stellung als Ersatzmitglied (in der aufgeführten Reihenfolge) zurück, wenn sie vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Herr Heinrich Stumpf ist Mitglied des Aufsichtsrats der DG Hyp, Hamburg (bis 27.07.2018) und der Beteiligungs-Aktiengesellschaft der Bayerischen Volksbanken, Pöcking. Weitere Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien bestehen bei den Ersatzmitgliedern nicht.

**6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018**

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 zu bestellen.

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

Nachfolgende Hinweise erfolgen mit Ausnahme der angege-

benen Adressen und des Hinweises zur Stimmrechtvertretung 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 23. August 2018 (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](mailto: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 Hauptversammlung im Aktienregister eingetragene Aktienbestand maßgebend. Dieser wird dem Bestand zum Anmeldeschluss am 23. August 2018, 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 (sog. Technical Record Date) ist daher der Ablauf des 23. August 2018. 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.

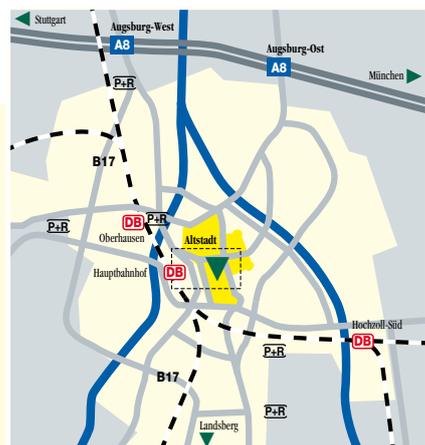
**Gegenanträge und Wahlvorschläge gemäß §§ 126 Abs.1, 127 AktG**

Gegenanträge zu Punkten der Tagesordnung oder Wahlvorschläge sind an die Gesellschaft Hasen-Immobilien AG Fuggerstr. 1 86150 Augsburg Fax: 0821 / 319590 20 [info@hasen-ag.de](mailto:info@hasen-ag.de) zu richten.

Augsburg, im Juni 2018

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 2017  
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.

Von den während des Berichtszeitraumes gehaltenen Unternehmensbeteiligungen erstrecken sich zwei auf den Geschäftsbereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung sowie eine 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 Erwerb des Bahnhofplatzes 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 29% 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 überwiegend 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 29% an der HI Wohnbau GmbH sukzessiv in einem Teilverkauf von 17% zum 01.07.2018 sowie die restlichen 12% zum 01.07.2019 übertragen. Bezüglich der Einzelheiten des Anteilsverkaufs wird auf die vorangegangenen Veröffentlichungen der Berichtsgesellschaft verwiesen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Rahmen der allgemeinen Geschäfts- und branchenbezogenen Rahmenbedingungen werden einzelne soziale, politische und wirtschaftliche Ereignisse bzw. Fakten herausgegriffen, die sich während des Berichtsjahres bis zur Erstellung dieses Berichtes ereignet haben. Die Darstellung ist nicht erschöpfend. Eine Bewertung oder Gewichtung der wirtschaftlichen Relevanz einzelner Vorgänge oder Fakten für die Berichtsgesellschaft findet nicht statt.

Das erste Halbjahr 2017 stand vor allem im Zeichen der Diesellaffäre in der deutschen Automobilindustrie. Insoweit sind nahezu alle namhaften deutschen Autobauer betroffen. Vereinzelt ist hierbei der Vorwurf einer starken Verflechtung von Politik und Autoindustrie laut geworden. Eine Nachrüstung älterer Dieselmotore wird durch die Autoindustrie generell abgelehnt, trotz der technischen Machbarkeit und guten wirtschaftlichen Ergebnisse im Automobilssektor.

Die zweite Jahreshälfte 2017 war vor allem politisch durch die Wahl zum 19. Deutschen Bundestag am 24. September 2017 geprägt, die sich anschließenden, gescheiterten Koalitionsverhandlungen um eine Jamaika-Koalition und die Bemühungen rund um eine endgültige Regierungsbildung, die mit dem SPD-Mitgliederentscheid vom 04.03.2018 zugunsten einer Großen Koalition, der Wahl der Bundeskanzlerin durch den Bundestag bzw. die Ernennung der Bundesregierung durch den Bundespräsidenten ihr Ende gefunden haben.

Weltwirtschaftlich haben vor allem die Ankündigungen des US-Präsidenten Donald Trump bzgl. flächendeckender Strafzölle für Stahl und Aluminium bzw. für Autoimporte für reichlich Diskussionsstoff gesorgt.

Im Hinblick auf die Konjunkturprognosen für Deutschland geht die Bundesregierung beim Bruttoinlandsprodukt von einem prognostizierten Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,4% aus, nach 2,2% im vorangegangenen Jahr 2017.

Soweit es die Finanzmärkte betrifft, schwimmen diese weiterhin in Geld. Trotz des Anstiegs der Inflation auf den höchsten Stand seit fünf Jahren, hält die EZB an ihrer Politik des billigen Geldes fest. Der Leitzins liegt weiterhin bei 0%. Das zum Jahresende 2017 auslaufende Anleihekaufprogramm wurde bis Ende September 2018 verlängert. Die Kosten für den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen werden sich dann auf 2,7 Billionen summieren.

Mit seiner Einführung 2014 haben Banken auf ihre Guthaben bei der Notenbank einen Strafzins von 0,4%

zu bezahlen, der vielfach in Form eines „Einlage-Entgelts“ an die Bankkunden weitergereicht wurde. Des Weiteren wurden die langfristigen Zinsen in 2017 bankenseitig, trotz des Leitzinses von 0%, auf Grund der Nachfrage nach Baufinanzierungen erhöht.

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 sind in bestimmten Lagen in München und Umgebung jedoch Preisgrenzen erreicht. Verkäufe im Segment zwischen EUR 7.500,00 bis EUR 8.000,00/m<sup>2</sup> Wfl/Nfl. und höher, gehen deutlich langsamer und führen zu einem deutlich verzögerten Einkaufsverhalten als in einem Preissegment von EUR 6.500,00/m<sup>2</sup> Wfl/Nfl. Ein Ende der Preisrally wird zwischenzeitlich auch von vereinzelt „Immobilienweisen“ erwartet. Bei den „Immobilienweisen“ handelt es sich um eine Initiative des ZIA Zentraler Immobilienausschuss als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Ob damit auch ein prognostizierter Preisverfall von bis zu 30% der Überbewertungen einhergeht, wird abzuwarten sein.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Die Bestands- und Immobilienverwaltung

Wie in den Vorjahren besteht die Zielsetzung der Bestands- und Immobilienverwaltung darin, langfristig den vorhandenen Immobilienbestand zu optimieren und zu konzentrieren. Das Konzept sieht vor, Immobilien mit schlechten bzw. schwierigen Ertrags- und Entwicklungsaussichten abzustoßen, die bauliche Ausnutzung von Bestandsgrundstücken zu verbessern, Baurechte zu entwickeln oder neu zu schaffen, sowie neue Immobilien vorzugsweise in Bestlagen hinzuzuerwerben. Im Hinblick auf eine effektive und schlanke Verwaltung wird eine räumliche Nähe bevorzugt, eine Beschränkung auf Augsburg ist jedoch nicht vorgesehen. Im Übrigen können Hinzuerwerbe in eigenen Objektgesellschaften erfolgen, wie es bei größeren Bestandsimmobilien üblich ist.

Insoweit stand der Berichtszeitraum 2017 vor allem im Zeichen der Übernahme des Bahnhofplatzes 1 in München durch die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG. Das in München prominente und zentral gelegene Objekt verfügt über ein neugebautes 4-Sterne-Design-Hotel der 25hours-Hotelgruppe mit 165 Zimmern, einer Post-/

Postbankfiliale, einem REWE-Markt und einer Filiale der Commerzbank. Das Hotel wurde am 27.10.2017 von dem Verkäufer an den Hotelbetreiber übergeben. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten auf die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG fand am 30.11.2017 statt. Der Eigentumswechsel wurde am 08.02.2018 in das Grundbuch eingetragen.

Soweit es die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG betrifft, kommen hier vor allem die Bestrebungen des Eingangs beschriebenen Konzeptes der Bestands- und Immobilienverwaltung zum Tragen, wobei es auf Grund des zum Teil überalterten Grundbesitzes noch eine Menge zu tun gibt. Hierbei ist es in 2017 verschiedentlich zu zeitlichen Verzögerungen gekommen, nicht zuletzt auch durch die erhöhten Anstrengungen rund um den Bahnhofplatz 1 in München.

Nichtsdestoweniger konnten die Optimierungsmaßnahmen in der Annastr. 5/Steingasse 9 in Augsburg abgeschlossen werden. Es handelt sich unter anderem um den Umbau von Einzelhandelsflächen für einen Feinkostladen und ein Bekleidungsgeschäft für Damenübergrößen.

Des Weiteren wurde in der Karlstr. 2 in Augsburg für die Regierung von Schwaben eine Bürofläche von ca. 810 m<sup>2</sup> saniert und der Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängert.

Schließlich fand die erfolgreiche Neuvermietung der Traditionsgaststätte „Ziegler Bräu“ in Friedberg statt.

Soweit es das durch Brand stark beschädigte Gastronomieanwesen Unter dem Bogen 4 ehemals „Weißer Hase“ in Augsburg betrifft, kommt es leider zu Verzögerungen in dem vorgesehenen Zeitplan. Mit einer Wiedereröffnung kann nicht vor Mitte/Herbst 2019 gerechnet werden. Die Eingabeplanung für eine sich abhebende, außerordentliche Traditionsgaststätte wurde zwischenzeitlich durch das beauftragte Architekturbüro eingereicht. Soweit es die Abwicklung der versicherungsrechtlichen Ansprüche betrifft, ist es auf Seiten der Versicherung zu erheblichen Zeitverzögerungen gekommen. Mit einer entsprechenden Regelung rechnet die Berichtsgesellschaft nunmehr zumindest im 2. Quartal 2018.

Insgesamt wurde in 2017 durch die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG ein Gaststättenobjekt in Schwabmünchen veräußert.

Der Grundbesitz der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG umfasst zum 31.12.2017 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen insgesamt 10 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 9.891 m<sup>2</sup> (davon 9 Objekte in Augsburg mit 9.252 m<sup>2</sup>), zwei Gaststätten und eine Wohnung in Teileigentum (davon eine Gaststätte und die Wohnung in Augsburg), zehn Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.547 m<sup>2</sup>, zwei Baugrundstücke mit 1.647 m<sup>2</sup> sowie unbebaute, gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt 44.510 m<sup>2</sup> sowie das in Haunstetten befindliche Logistikzentrum (Halle und Büroräume) mit 28.408 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Ferner umfasst nunmehr der Grundbesitz der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG zum 31.12.2017 das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1, München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m<sup>2</sup> nachdem Besitz, Nutzungen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen ist.

### 2.2 Der Bauträgerbereich der HI Wohnbau GmbH

Die HI Wohnbau GmbH hat während des Berichtsjahres 2017 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 2017 381 Einheiten (Wohneinheiten, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften sowie Gewerbeeinheiten u. a.) (Vj. 369) entweder unmittelbar oder in den Projektgesellschaften verkauft.

Des Weiteren wurden in 2017 insgesamt 402 (Vj. 471) 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 01.07.2017 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 2.059 (Vj. EUR 2.596) beinhalten vorwiegend eine Treuhandvergütung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge 2017 in Höhe von EUR 7.211 (Vj. TEUR 31) beinhalten lediglich die Auflösung einer Rückstellung.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 342 und liegen um TEUR 72 unter dem Vorjahr (TEUR 414).

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betragen insgesamt TEUR 422 (Vj. TEUR 37) und beinhalten überwiegend Zinsen aus der Kapitalüberlassung an die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG zum Erwerb der Immobilie.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 75 (Vj. TEUR 77) beinhalten hauptsächlich den Zinsanteil für Kaufpreisleibrentenverpflichtungen.

Die Erträge aus Beteiligungen 2017 setzen sich zusammen aus dem Ergebnis der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 48 (Vj. TEUR 217) und dem Ergebnis der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 9.745 (Vj. TEUR 9.738).

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 2017 bereits in die Kaufpreisbemessung eingeflossen ist. Die Einzelkaufpreise für die sukzessiv, jeweils zum 01.07. eines jeden Jahres übergewandten Geschäftsanteile, sind jeweils zum 01.07. eines jeden Jahres fällig.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 352 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 8) um TEUR 344 höher.

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr 2017 somit TEUR 9.440 (Vj. TEUR 9.512).

### 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. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten der Immobilie fand am 30.11.2017 statt. Der Eigentumswechsel wurde am 08.02.2018 in das Grundbuch eingetragen.

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-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG.

### 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 818 (Vj. TEUR 836).

### 3.2.6 Zusammenfassung

Das Anlagevermögen zum 31.12.2017 mit rund TEUR 29.485 (Vj. TEUR 29.486) ist durch das Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 62.182 (Vj. TEUR 53.222) zu 210,91% abgedeckt (Vj. 180,50%).

Dem mittel-/kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 6.619 (Vj. TEUR 1.377) steht ein mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen samt aktivem Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 5.392 (Vj. TEUR 28.272) gegenüber.

Zum 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft über ein Eigenkapital von TEUR 62.182 (Vj. TEUR 53.222).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2017 beträgt 86,3% (Vj. 92,1%).

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 und die Hasen-Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG über 10 Mio. EUR. Diese Kontokorrentrahmen wurden im Berichtszeitraum i. H. v. rund TEUR 5.853 in Anspruch genommen.

## 4. Gesamtaussage

Grundsätzlich liegt das Ergebnis der Berichtsgesellschaft 2017 in der Planung.

## III. Chancen- und Risikobericht

### 1. Allgemeines

Die Gesellschaft definiert Risikomanagement als ein nachvollziehbares, speziell auf das Berichtsunternehmen 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 Unternehmensbesonderheiten 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 Mieteingänge 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.

### 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 über alle Beteiligungen hinweg werden jedoch gegenwärtig nicht erwartet.

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 vorangegangenen Veröffentlichungen Bezug genommen.

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 können die nachfolgenden Ausführungen nicht abschließend sein, 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 vereinbarte Nachbesserung für zwei Projekte grundsätzlich EUR 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 der 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 gekündigt. Damit beschränkt sich das vereinbarte Nachbesserungsrecht auf ein weiteres Projekt.

Existenzbedrohende oder bestandgefährdende Risiken sind im Übrigen aus derzeitiger Sicht nicht 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 Erwerbern, 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, durch weitere Optimierungen innerhalb des Immobilienbestandes angemessene und sichere Mieten und Pachten zu erzielen, sowie zukunftsorientierte und wertbeständige Substanzwerte zu schaffen.

Mit dem sukzessiven Rückzug aus dem Bauträgerbereich konzentriert sich die Gesellschaft verstärkt auf die Verwaltung der Beteiligungen aus dem Bereich der Bestands- und Immobilienverwaltung. Hierbei stellt der Erwerb des Bahnhofplatzes 1, München durch die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG einen entsprechenden Meilenstein dar. Des Weiteren ist in der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG noch einiges zu tun, da verschiedene Objekte stark überaltert sind. Das Konzept für den Augsburger Raum besteht darin, kleinere oder schlechtere Objekte in dezentraler Lage möglicherweise abzustoßen, gegebenenfalls Baurechte auf Grundstücken in zentralen

Lagen zu entwickeln bzw. in zentralen und guten Lagen zu reinvestieren.

#### **3.2.2**

Grundsätzlich sieht die Berichtsgesellschaft nach aktueller Lage keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb ihrer Bestandsverwaltung.

Soweit es den Bahnhofplatz betrifft, handelt sich aus Sicht der Berichtsgesellschaft 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 angemessenen Kaufpreises sowie des planungsrechtlichen Umfeldes langfristiges Wertentwicklungspotential. Auf Grund des guten Zinsniveaus wurde in 2016 eine entsprechende Finanzierung mit einer Hausbank abgeschlossen. Der Zins ist hierbei bis zur geplanten, vollständigen Rückführung des Darlehens festgeschrieben. Des Weiteren werden in dem anstehenden Umbau des Hauptbahnhofes in München bzw. des Baus der 2. Stammstrecke keine bestandsgefährdenden Risiken für das Objekt gesehen.

Soweit es die sonstigen Risiken aus dem Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft bei den übrigen Bestandsimmobilien betrifft, wären diese allenfalls bei außerordentlichen Mieteinbrüchen, Leerständen in extremen Ausmaß und im Falle des Auftauchens nicht mehr abzudeckender Aufwendungen gegeben. Derartige Extremsituationen werden jedoch aus derzeitiger Sicht der Gesellschaft nicht erwartet. Allenfalls können Aufwendungen höheren Ausmaßes eine Sanierung im Einzelfall unwirtschaftlich machen.

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 bzw. Risiken aus den regionalen Marktbedingungen haben sich im Übrigen keine wesentlichen Änderungen zu den Vorjahren ergeben. Die Stadt Augsburg betreibt zur Belebung und Ankurbelung des Einzelhandels im Zentrum von Augsburg seit geraumer Zeit eine Reihe verschiedener Initiativen. Insoweit bemüht sich das Augsburger Wirtschaftsreferat um eine entsprechende Kommunikation mit den Bestandshaltern bzw. Immobilieneigentümern.

## **IV. 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, Nutzungen und Lasten werden sich die Nettomietumsätze innerhalb der Gruppe ab 2018 wesentlich erhöhen. Das hinzu erworbene Objekt erzielt eine Bruttoanfangsrendite (Verhältnis Vertragsmiete zum vereinbarten Nettokaufpreis gemäß Kaufvertrag) von rund 4,7%.

In 2018 geht die Berichtsgesellschaft bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG ohne Berücksichtigung von Neuanschaffungen von Mietumsätzen inkl. Nebenkosten von ca. TEUR 3.500 aus und bei der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG von Nettomietumsätzen von ca. TEUR 4.000. Das Ergebnis innerhalb der jeweiligen Beteiligung kann im Übrigen von weiteren Faktoren beeinflusst sein u. a. Buchgewinnen, Höhe der Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen etc.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse erwartet die Hasen-Immobilien AG für 2018 ein Ergebnis von ca. EUR 9 bis 10 Mio.

## V. 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.

## VI. 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, 25.04.2018

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



▶ Annastraße 5, Augsburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

### AKTIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.084,00	6.719,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	29.478.817,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	29.484.904,59	29.485.539,59
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.342.834,42	13.479.219,03
2. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	134.603,50
	37.342.834,42	13.613.822,53
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	5.261.331,26	14.655.499,29
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	42.604.165,68	28.269.321,82
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.545,41	3.609,27
	72.091.615,68	57.758.470,68

<b>PASSIVA</b>		
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.200.000,00	7.200.000,00
<b>II. Gewinnrücklage</b>		
1. gesetzliche Rücklage	720.000,00	720.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	48.256.423,00	39.556.423,00
darin Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	48.976.423,00	40.276.423,00
EUR 4.000.000,00 (Vj. EUR 4.000.000,00)		
darin Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		
EUR 4.700.000,00 (Vj. EUR 4.700.000,00)		
<b>III. Bilanzgewinn</b>	6.005.147,56	5.745.193,45
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	62.181.570,56	53.221.616,45
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	80.492,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	149.995,00	120.700,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	230.487,00	120.700,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.067,58	41.830,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.318.588,71	2.192.139,96
3. sonstige Verbindlichkeiten	837.201,83	856.173,78
- davon aus Steuern EUR 996,95 (Vj. EUR 1.152,90)		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	8.281.858,12	3.090.144,23
<b>D. passive latente Steuern</b>	1.397.700,00	1.326.010,00
	72.091.615,68	57.758.470,68

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2017

1. Januar – 31. Dezember 2017	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	2.059,13	2.596,29
2. sonstige betriebliche Erträge	7.211,14	31.167,46
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-14.400,00	-14.400,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.184,95	-1.766,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-341.877,68	-413.513,39
6. Erträge aus Beteiligungen	9.792.706,27	9.955.413,56
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	422.188,71	37.356,36
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 415.608,51 (Vj. EUR 0,00)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-74.982,59	-76.765,36
- davon an verbundenen Unternehmen EUR 7.186,07 (Vj. EUR 1.933,84)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-351.765,92	-7.841,36
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.439.954,11</b>	<b>9.512.247,56</b>
11. sonstige Steuern	0,00	-3,71
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>9.439.954,11</b>	<b>9.512.243,85</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.265.193,45	932.949,60
14. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-4.700.000,00	-4.700.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>6.005.147,56</b>	<b>5.745.193,45</b>



*Anhang für das  
Geschäftsjahr 2017  
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 31.12.2017 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 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 1.152 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 2,8% und unter Annahme eines Rententrends von 2% 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.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen besteht Mitzugehörigkeit zu den sonstigen Vermögensgegenständen. Die Forderungen haben i. H. v. TEUR 37.215 (Vj. TEUR 0) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und i. H. v. TEUR 128 (Vj. TEUR 13.479) eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände hatten im Vorjahr eine Restlaufzeit von 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 2017 entwickelt sich wie folgt:

	<b>EUR</b>
a) Bilanzgewinn per 31.12.2016	5.745.193,45
b) Ausschüttung in 2017	-480.000,00
c) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß Beschluss der Hauptversammlung	-4.000.000,00
d) Jahresüberschuss 2017	9.439.954,11
e) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß § 58 AktG	-4.700.000,00
f) Bilanzgewinn per 31.12.2017	<u>6.005.147,56</u>

### Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen betreffen v.a. die Kosten der Hauptversammlung TEUR 50 (Vj. TEUR 60) sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für 2017 TEUR 57 (Vj. TEUR 61) sowie ausstehende Rechnungen TEUR 33 (Vj. TEUR 20).

### Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten wird auf den als Beilage 2 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 Kaufpreislibrente (TEUR 818, Vj. TEUR 838).

#### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### 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 195, Vj. TEUR 168), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 19, Vj. TEUR 19), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 9, Vj. TEUR 50) und sonstige Verwaltungskosten (TEUR 81, Vj. TEUR 160).

##### Erträge aus Beteiligungen

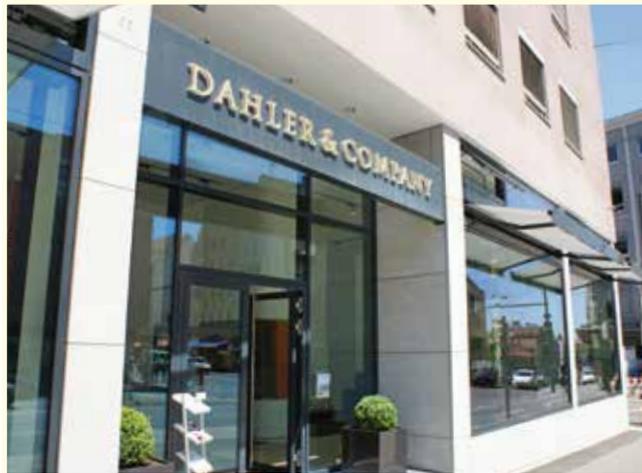
Es handelt sich um die (anteiligen) Jahresergebnisse der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG und der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG.

##### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Enthalten ist insbesondere der Zinsanteil aus den Kaufpreislibrentenverpflichtungen (TEUR 58, Vj. TEUR 74).

##### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es handelt sich um den erwartbaren Aufwand für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer 2017 in Höhe von TEUR 139 (Vj. TEUR 113) und latente Steuern in Höhe von TEUR 150 (Vj. Ertrag TEUR 19) sowie Steuern Vorjahre TEUR 64 (Vj. Ertrag TEUR 86).



► Karlstraße 2, Augsburg



► Annastraße 5, Augsburg

## 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 bis 23.11.2017
- Herr Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg, stellvertretender Vorsitzender bis 23.11.2017, danach Vorsitzender (Aufsichtsratsvorsitzender bei der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)

- Herr Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering, stellvertretender Vorsitzender ab 23.11.2017 (Vorstandsmitglied der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)

Die feste Vergütung 2017 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 19.088,60 (Vj. EUR 18.722,85).

### 5.4. Alleinvorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandsvergütungen 2017 betragen (direkt und über Kostenverrechnungen verbundener Unternehmen) EUR 224.937,18 (Vj. EUR 193.281,63).

### 5.5. Vorschlag für die Ergebnisverwendung

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

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

	Restlaufzeit					
	bis 1 Jahr 2017 EUR	2016 TEUR	1 – 5 Jahre 2017 EUR	2016 TEUR	über 5 Jahre 2017 EUR	2016 TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.067,58	41.830,49	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.166.820,71	1.118.283,96	0,00	0,00	1.151.768,00	1.073.856,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	95.522,35	96.053,30	284.612,20	281.634,12	457.067,28	478.486,36
	<b>6.388.410,64</b>	<b>1.256.167,75</b>	<b>284.612,20</b>	<b>281.634,12</b>	<b>1.608.835,28</b>	<b>1.552.342,36</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens 2017 (Anlagenpiegel)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in EUR			
	Stand 01.01.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Stand 31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
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
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.802,78	549,95	0,00	43.352,73
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	0,00	0,00	29.478.817,59
	<b>29.552.994,37</b>	<b>549,95</b>	<b>0,00</b>	<b>29.553.544,32</b>

Vorstand und Aufsichtsrat machen dementsprechend folgenden Vorschlag zur Verwendung des zum 31.12.2017 mit EUR 6.005.147,56 ausgewiesenen Bilanzgewinns:

	<b>EUR</b>
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	1.525.147,56
	<b>6.005.147,56</b>

**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 2017 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 25.04.2018

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

<b>Gesamtbetrag</b>		<b>durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert</b>	
2017	2016	2017	2016
EUR	TEUR	EUR	TEUR
126.067,58	41.830,49	0,00	0,00
7.318.588,71	2.192.139,96	0,00	0,00
837.201,83	856.173,78	0,00	0,00
8.281.858,12	3.090.144,23	0,00	0,00

Stand 01.01.2017	<b>Abschreibungen in EUR</b>		Stand 31.12.2017	<b>Buchwert in EUR</b>	
	Zugänge 2017	Abgänge 2017		Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
31.371,00	0,00	0,00	31.371,00	3,00	3,00
36.083,78	1.184,95	0,00	37.268,73	6.084,00	6.719,00
0,00	0,00	0,00	0,00	29.478.817,59	29.478.817,59
67.454,78	1.184,95	0,00	68.639,73	29.484.904,59	29.485.539,59



*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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

München, den 6. Juni 2018

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann	Meußner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts 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.



*Konzernlagebericht  
für das Geschäftsjahr 2017  
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

## I. Grundlagen des Konzerns/ Geschäftsmodell

### 1. Gegenstand des Konzerns

Der Hasen-Immobilien Konzern ist ausschließlich im Immobilienbereich tätig.

### 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 mit dem Anwesen Bahnhofplatz 1 in München sowie um die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG mit dem überwiegend in Augsburg gelegenen Grundbesitz.

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 29% 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 29% an der HI Wohnbau GmbH sukzessive in einem Teilverkauf von 17% zum 01.07.2018 sowie die restlichen 12% zum 01.07.2019 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.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Rahmen der allgemeinen Geschäfts- und branchenbezogenen Rahmenbedingungen werden einzelne soziale, politische und wirtschaftliche Ereignisse bzw. Fakten herausgegriffen, die sich während des Berichtsjahres bis zur Erstellung dieses Berichtes ereignet haben. Die Darstellung ist nicht erschöpfend. Eine Bewertung oder Gewichtung der wirtschaftlichen Relevanz einzelner Vorgänge oder Fakten für den Konzern findet nicht statt.

Das erste Halbjahr 2017 stand vor allem im Zeichen der Diesellaffäre in der deutschen Automobilindustrie. Insoweit sind nahezu alle namhaften deutschen Autobauer betroffen. Vereinzelt ist hierbei der Vorwurf einer starken Verflechtung von Politik und Autoindustrie laut geworden. Eine Nachrüstung älterer Dieselmotore

wird durch die Autoindustrie grundsätzlich abgelehnt, trotz der technischen Machbarkeit und guten wirtschaftlichen Ergebnisse im Automobilssektor.

Die zweite Jahreshälfte 2017 war vor allem politisch durch die Wahl zum 19. Deutschen Bundestag am 24. September 2017 geprägt, die sich anschließenden, gescheiterten Koalitionsverhandlungen um eine Jamaika-Koalition und die Bemühungen rund um eine endgültige Regierungsbildung, die mit dem SPD-Mitgliederentscheid vom 04.03.2018 zugunsten einer Großen Koalition, der Wahl der Bundeskanzlerin durch den Bundestag bzw. die Ernennung der Bundesregierung durch den Bundespräsidenten ihr Ende gefunden haben.

Weltwirtschaftlich haben vor allem die Ankündigungen des US-Präsidenten Donald Trump bzgl. flächendeckender Strafzölle für Stahl und Aluminium bzw. für Autoimporte für reichlich Diskussionsstoff gesorgt.

Im Hinblick auf die Konjunkturprognosen für Deutschland geht die Bundesregierung beim Bruttoinlandsprodukt von einem prognostizierten Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,4% aus, nach 2,2% im vorangegangenen Jahr 2017.

Soweit es die Finanzmärkte betrifft, schwimmen diese weiterhin in Geld. Trotz des Anstiegs der Inflation auf den höchsten Stand seit fünf Jahren, hält die EZB an ihrer Politik des billigen Geldes fest. Der Leitzins liegt weiterhin bei 0%. Das zum Jahresende 2017 auslaufende Anleihekaufprogramm wurde bis Ende September 2018 verlängert. Die Kosten für den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen werden sich dann auf 2,7 Billionen summieren. Mit seiner Einführung 2014 haben Banken auf ihre Guthaben bei der Notenbank einen Strafzins von 0,4% zu bezahlen, der vielfach in Form eines „Einlage-Entgelts“ an die Bankkunden weitergereicht wurde. Des Weiteren wurden die langfristigen Zinsen in 2017 bankenseitig, trotz des Leitzinses von 0%, auf Grund der Nachfrage nach Baufinanzierungen erhöht.

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 sind in bestimmten Lagen in München und Umgebung jedoch Preisgrenzen erreicht. Verkäufe im Segment zwischen EUR 7.500,00 bis EUR 8.000,00/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und höher, gehen deutlich langsamer und führen zu einem deutlich verzögerten Einkaufsverhalten als in einem Preissegment von EUR 6.500,00/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. Ein Ende der Preisrally wird zwischenzeitlich auch von vereinzelt „Immobilienweisen“ erwartet. Bei den „Immobilienweisen“ handelt es sich um eine Initiative des ZIA Zentraler Immobilienausschuss als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Ob damit auch ein prognostizierter Preisverfall von bis zu 30% der Überbewertungen einhergeht, wird abzuwarten sein.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bereich Bauträgermaßnahmen

In 2017 wurden im Konzern eine Reihe von Bauträgervorhaben entweder unmittelbar über die HI Wohnbau GmbH oder mittels ihr nachgeschalteter Projektgesellschaften betrieben.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2017 381 Einheiten (Wohneinheiten, Reihenhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeeinheiten u.a.) (Vj. 369) verkauft.

Des Weiteren wurden in 2017 insgesamt 402 (Vj. 471) 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 von EUR 10.000.000,00 in 2017 durch die Käuferseite erfolgte im Übrigen vertrags- und termingerecht.

### 2.2 Bereich Immobilien- und Bestandsverwaltung

Wie in den Vorjahren besteht die Zielsetzung des Konzerns für die Bestands- und Immobilienverwaltung darin, langfristig den vorhandenen Immobilienbestand zu optimieren und zu konzentrieren. Das Konzept sieht vor, Immobilien mit schlechten bzw. schwierigen Ertrags- und Entwicklungsaussichten abzustoßen, die bauliche Ausnutzung von Bestandsgrundstücken zu verbessern, Baurechte zu entwickeln oder neu zu schaffen, sowie neue Immobilien vorzugsweise in Beständen hinzuzuerwerben. Im Hinblick auf eine effektive und schlanke Verwaltung wird eine räumliche Nähe bevorzugt, eine Beschränkung auf Augsburg ist jedoch nicht vorgesehen.

Insoweit stand der Berichtszeitraum 2017 vor allem im Zeichen der Übernahme des Bahnhofplatzes 1 in München. Das in München prominente und zentral gelegene Objekt verfügt über ein neugebautes 4-Sterne-Design-Hotel der 25hours-Hotelgruppe mit 165 Zimmern, einer Post-/Postbankfiliale, einem REWE-Markt und einer Filiale der Commerzbank. Das Hotel wurde am 27.10.2017 von dem Verkäufer an den Hotelbetreiber übergeben. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten fand am 30.11.2017 statt. Der Eigentumswechsel wurde am 08.02.2018 in das Grundbuch eingetragen.

Soweit es den Immobilienbestand im Raum Augsburg betrifft, kommen hier vor allem die Bestrebungen des Eingangs beschriebenen Konzeptes der Bestands- und Immobilienverwaltung zum Tragen, wobei es auf Grund des zum Teil überalterten Grundbesitzes noch eine Menge zu tun gibt. Hierbei ist es in 2017 verschiedentlich zu zeitlichen Verzögerungen gekommen, nicht zuletzt auch durch die erhöhten Anstrengungen rund um den Bahnhofplatz 1 in München.

Nichtsdestoweniger konnten die Optimierungsmaßnahmen in der Annastr. 5 / Steingasse 9 in Augsburg abgeschlossen werden. Es handelt sich unter anderem um den Umbau von Einzelhandelsflächen für einen Feinkostladen und ein Bekleidungsgeschäft für Damenübergrößen.

Des Weiteren wurde in der Karlstr. 2 in Augsburg für die Regierung von Schwaben eine Bürofläche von ca. 810 m<sup>2</sup> saniert und der Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängert.

Schließlich fand die erfolgreiche Neuvermietung der Traditionsgaststätte „Ziegler Bräu“ in Friedberg statt.

Soweit es das durch Brand stark beschädigte Gastronomieanwesen Unter dem Bogen 4, ehemals „Weißer Hase“, in Augsburg betrifft, kommt es leider zu Verzögerungen in dem vorgesehenen Zeitplan. Mit einer Wiedereröffnung kann nicht vor Mitte/Herbst 2019 gerechnet werden. Die Eingabeplanung für eine sich abhebende, außerordentliche Traditionsgaststätte wurde zwischenzeitlich durch das beauftragte Architekturbüro eingereicht.

Soweit es die Abwicklung der versicherungsrechtlichen Ansprüche betrifft, ist es auf Seiten der Versicherung zu erheblichen Zeitverzögerungen gekommen. Mit einer entsprechenden Regelung rechnet die Berichtsgesellschaft nunmehr zumindest im 2. Quartal 2018.

Insgesamt wurde in 2017 innerhalb des Konzerns ein Gaststättenobjekt in Schwabmünchen veräußert.

Der zur Immobilienverwaltung des Konzerns gehörende Grundbesitz umfasst zum 31.12.2017 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen insgesamt 10 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 9.891 m<sup>2</sup> (davon 9 Objekte in Augsburg mit 9.252 m<sup>2</sup>), zwei Gaststätten und eine Wohnung in Teileigentum (davon eine Gaststätte und die Wohnung in Augsburg), zehn Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.547 m<sup>2</sup>, zwei Baugrundstücke mit 1.647 m<sup>2</sup>, unbebaute, gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt 44.510 m<sup>2</sup>, das in Haunstetten befindliche Logistikzentrum (Halle und Büroräume) mit 28.408 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie nunmehr ferner das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1 in München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m<sup>2</sup>.

### 3. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

#### 3.1 Ertragslage

Die Konzernumsatzerlöse von TEUR 3.756 (Vj. TEUR 3.538) beinhalten Mieten/Pachten/Erbbauzinsen samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 8.498 (Vj. TEUR 7.708). Hierin enthalten sind vor allem Gewinne aus Erhöhung von Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i.H.v. TEUR 7.558 (Vj. TEUR 3.983) sowie der Gewinn aus dem Verkauf der 17%-igen Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH TEUR 893 (Vj. TEUR 3.486).

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 1.224 (Vj. TEUR 1.551) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 33% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 44%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 118 (Vj. TEUR 119). 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 17 (Vj. TEUR 18) und betreffen ein selbstgenutztes Büro sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.716 (Vj. TEUR 1.715).

Die Finanzerträge belaufen sich auf insgesamt TEUR 8 (Vj. TEUR 31).

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 823 (Vj. TEUR 555) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 667 (Vj. TEUR 471).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR 11.630 und ist damit um TEUR 2.705 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 14.335.

Die Ertragsteuern sind mit TEUR 3.758 um TEUR 2.748 höher als im Vorjahr mit TEUR 1.010.

#### 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 31.12.2017 ausschließlich die 29%-ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH.

##### 3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 11.383 (Vj. TEUR 42.853) 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 31.12.2017 mit TEUR 205.367 (Vj. TEUR 90.031) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 185.472 (Vj. TEUR 126.683) zu rund 90% abgedeckt (Vj. 141%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 31.747 (Vj. TEUR 7.198) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 11.852 (Vj. TEUR 43.850) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2017 beträgt ca. 48,6% (Vj. 73,3%).

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

Der Konzern wird auch zukünftig in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Es besteht ein nicht in Anspruch genommener Kontokorrentrahmen von TEUR 5.147.

### 4. Gesamtaussage

Das Ergebnis 2017 nach Steuern mit TEUR 7.871 liegt über der Planung. Hauptursache hierfür ist die Erhöhung der Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

### III. Chancen- und Risikoberichterstattung

#### 1. Allgemeines

Der Konzern definiert Risikomanagement als ein nachvollziehbares, auf diesen 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 seinem Unternehmensgegenstand, seiner Größe, seinen Aktivitäten und den sonstigen Unternehmensbesonderheiten 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 sollen zu den einzelnen Bauträgerprojekten Soll-Ist-Vergleiche erstellt und abgeglichen werden.

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 Mieteingänge 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

► 30

► *Bahnhofplatz 1, München*



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.

### 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 aus Sicht der Gesellschaft die Chance besteht die bestmög-

lichsten Kaufpreise zu erzielen und diese innerhalb eines Zeitraumes bis 2019 zu realisieren. Auf die vorangegangenen Veröffentlichungen wird hingewiesen.

Mit Wirksamkeit des Kauf- und Abtretungsvertrag und Verpfändungsvertrag 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.

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. Damit beschränkt sich das vereinbarte Nachbesserungsrecht noch auf ein Projekt.

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 angemessene und sichere Mieten bzw. Pachten zu erzielen und zukunftsorientierte bzw. wertbeständige Substanzwerte zu schaffen bzw. zu erhalten. Damit soll aber aus Sicht des Konzerns nicht die Möglichkeit ausgeschlossen sein, das Angebotsspektrum möglicher Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung marktnah und flexibel weiter zu erweitern. Mit dem sukzessiven Rückzug aus dem Bauträgerbereich konzentriert sich



der Konzern verstärkt auf den Bereich der Bestands- und Immobilienverwaltung. Hierbei stellt der Erwerb des Bahnhofplatzes 1, München einen entsprechenden Meilenstein dar. Im Übrigen ist, soweit es den Immobilienbestand in Augsburg betrifft, noch einiges zu tun, da verschiedene Objekte stark überaltert sind. Das Konzept für den Augsburger Raum besteht darin, kleinere oder schlechtere Objekte in dezentraler Lage möglicherweise abzustoßen, gegebenenfalls Baurechte auf Grundstücken in zentralen Lagen zu entwickeln bzw. in zentralen und guten Lagen zu reinvestieren.

Grundsätzlich sieht der Konzern nach aktueller Lage keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb ihrer Bestandsverwaltung.

Soweit es den Bahnhofplatz betrifft, handelt sich aus Sicht des Konzerns 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 angemessenen Kaufpreises sowie des planungsrechtlichen Umfeldes langfristiges Wertentwicklungspotential. Auf Grund des guten Zinsniveaus wurde in 2016 eine entsprechende Finanzierung mit einer Hausbank abgeschlossen. Der Zins ist hierbei bis zur geplanten, vollständigen Rückführung des Darlehens festgeschrieben. Des Weiteren werden in dem anstehenden Umbau des Hauptbahnhofes in München bzw. des Baus der 2. Stammstrecke keine bestandsgefährdenden Risiken für das Objekt gesehen.

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, nicht mehr abzudeckenden Anstiegs nicht vorhersehbarer Aufwendungen. Derartige Extremsituationen werden jedoch aus derzeitiger Sicht des Konzerns nicht erwartet. Allenfalls können Aufwendungen höheren Ausmaßes eine Sanierung im Einzelfall unwirtschaftlich machen.

Zwar ist in Augsburg auf Grund der geringeren Wirtschaftskraft und auf Grund des Überhangs an Gewerbeeinheiten 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. Die Stadt Augsburg betreibt zur Belebung und Ankurbelung des Einzelhandels im Zentrum von Augsburg seit geraumer Zeit eine Reihe

verschiedener Initiativen. Insoweit bemüht sich das Augsburger Wirtschaftsreferat um eine entsprechende Kommunikation mit den Bestandhaltern bzw. Immobilieneigentümern.

#### IV. 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 Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten werden sich die Nettomietumsätze innerhalb des Konzerns ab 2018 wesentlich erhöhen. Das hinzuerworbene Objekt erzielt eine Bruttoanfangsrendite (Verhältnis Vertragsmiete zum vereinbarten Kaufpreis gemäß Kaufvertrag) von rund 4,7%.

In 2018 geht der Konzern bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG ohne Berücksichtigung von Neuanschaffungen von Mietumsätzen inkl. Nebenkosten von ca. TEUR 3.500 aus und bei der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG von Nettomietumsätzen von ca. TEUR 4.000. Das Ergebnis innerhalb der Bestandsverwaltung kann im Übrigen von weiteren Faktoren beeinflusst sein u. a. Buchgewinnen aus Veräußerungen, Höhe von Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen etc.

##### 2. Bereich Bauträger

Aus dem Bauträgerbereich (assoziierte Unternehmen) erwartet der Konzern ein Ergebnis von 12% des prognostizierten Ergebnisses von ca. EUR 9,2 Mio, also rund EUR 1,1 Mio.

##### 3. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Prognosen erwartet der Konzern für 2018 ein Ergebnis nach Steuern von rund EUR 1,6 bis 1,8 Mio.

► *Bahnhofplatz 1, München*



**V. 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.

**VI. 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, 02.05.2018

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

### AKTIVA

	Anhang Pos.	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	768,00	1.343,00
Sachanlagen	2.1.2	325.967,00	338.108,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	185.979.074,15	63.928.500,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	175.348,49	1.024.046,58
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.1.5	18.802.427,25	24.643.689,32
Latente Steueransprüche	2.1.6	83.200,00	95.700,00
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>205.366.784,89</b>	<b>90.031.386,90</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.7	40.193,99	54.709,59
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.8	423.370,36	831.766,90
Ertragsteuerforderungen	2.1.9	4.864,00	110.077,00
Zahlungsmittel	2.1.10	11.383.135,67	42.852.961,27
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>11.851.564,02</b>	<b>43.849.514,76</b>
		<b>217.218.348,91</b>	<b>133.880.901,66</b>

<b>PASSIVA</b>			
	<b>Anhang Pos.</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>	<b>31.12.2016 EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	2.1.11	7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		98.318.626,92	90.927.552,25
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		105.518.626,92	98.127.552,25
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		105.518.626,92	98.127.552,25
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	61.490.551,12	12.392.778,13
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.13	826.287,32	893.597,32
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.14	17.636.100,00	15.269.300,00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		79.952.938,44	28.555.675,45
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	19.037.267,47	534.613,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.15	455.389,00	262.833,18
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.16	10.551.959,08	6.193.237,48
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.17	521.879,00	206.990,00
Steuerverbindlichkeiten	2.1.18	1.180.289,00	0,00
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		31.746.783,55	7.197.673,96
		<b>217.218.348,91</b>	<b>133.880.901,66</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

### 1. Januar – 31. Dezember 2017 nach IAS/IFRS

	Anhang Pos.	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	2.2.1	3.755.506,67	3.538.199,93
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	8.497.748,88	7.708.099,90
3. Materialaufwand	2.2.3	-1.224.471,80	-1.551.455,51
4. Personalaufwand	2.2.4	-117.867,47	-118.609,64
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-17.277,23	-18.011,14
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-1.715.742,15	-1.714.996,26
7. Finanzerträge	2.2.7	8.233,32	30.941,27
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-822.746,86	-555.496,06
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.2.9	3.266.188,33	7.016.797,31
<b>10. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>11.629.571,69</b>	<b>14.335.469,80</b>
11. Ertragsteuern	2.2.10	-3.758.497,02	-1.010.463,11
<b>12. Konzernergebnis</b>		<b>7.871.074,67</b>	<b>13.325.006,69</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen		0,00 7.871.074,67	0,00 13.325.006,69
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
<b>Ergebnis je Aktie in EUR*</b>	2.2.11	<b>16,40</b>	<b>27,76</b>

\* 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 2017 nach IAS/IFRS

	2017 EUR	2016 EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.871.074,67</b>	<b>13.325.006,69</b>
<b>sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 0,00	0,00 0,00
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7.871.074,67</b>	<b>13.325.006,69</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 7.871.074,67	0,00 13.325.006,69



*Konzernanhang  
für das Geschäftsjahr 2017  
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.

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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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 2016 zu Grunde gelegt.

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2017 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2018 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2017 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2018 vorgesehen.

### 1.3 Im Geschäftsjahr erstmals angewandte neue und geänderte Standards

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31.12.2017 verpflichtend anzuwendenden IFRS. Erstmals anzuwenden waren folgende Standards:

- 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 haben keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

### Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Die folgenden (bis zum 31.12.2017 veröffentlichten) neuen oder geänderten IFRS waren für das Geschäftsjahr 2017 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)

Die Standards werden keine Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

**1.4. Konsolidierungskreis, Konsolidierungsgrundsätze**

**1.4.1**

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 Bahnhofplatz 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	
		31.12.2017 EUR	31.12.2016 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 Bahnhofplatz 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 31.12.2017 ausgewiesenen assoziierten Unternehmen beinhaltet lediglich die 29%ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH.

	31.12.2017 EUR
kurzfristige Vermögenswerte	79.095.271,16
langfristige Vermögenswerte	1.668.645,87
kurzfristige Verbindlichkeiten	-48.190.397,07
Erträge	64.690.928,74
Aufwendungen	-45.208.178,52

**1.4.2**

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 1. Die Erstkonsolidierungen in 2010, 2011 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 Bahnhofplatz 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.

**1.4.3**

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

**1.5 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

**1.6 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.

**1.6.1 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.

### 1.6.2 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.

### 1.6.3 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

### 1.6.4 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.

► 40

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 2017 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 2016 auf 2017 sind gemäß IAS 40.35 erfolgswirksam erfasst.

### 1.6.5 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.

### 1.6.6 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.

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.

### 1.6.7 Ertragsteuerforderungen

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

### 1.6.8 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 2,09% (Vj. 1,90%) 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, Sicherheitseinbehalte, 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.

### 1.6.9 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

<b>Lizenzen und Software</b>		<b>EUR</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>		<b>31.374,00</b>
Zugänge		1.723,88
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>33.097,88</b>
Zugänge		0,00
<b>Stand 31.12.2016</b>		<b>33.097,88</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2016</b>		<b>3,00</b>
Zugänge		1.340,00
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>1.343,00</b>
Zugänge		0,00
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>1.343,00</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2016</b>		<b>31.371,00</b>
Zugänge		383,88
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>31.754,88</b>
Zugänge		575,00
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>32.329,88</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>		<b>1.343,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>		<b>768,00</b>

#### 2.1.2 Sachanlagen

<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude</b>		<b>EUR</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>		<b>499.432,82</b>
Zugänge		3.303,26
Abgänge		-154,18
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>502.581,90</b>
Zugänge		4.561,23
Abgänge		0,00
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>507.143,13</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2016</b>		<b>352.539,00</b>
Zugänge		3.303,26
Abgänge		-107,00
Abschreibung		-17.627,26
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>338.108,00</b>
Zugänge		4.561,23
Abgänge		0,00
Abschreibungen		-16.702,23
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>325.967,00</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2016</b>		<b>146.893,82</b>
Zugänge		17.627,26
Abgänge		-47,18
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>		<b>164.473,90</b>
Zugänge		16.702,23
Abgänge		0,00
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>181.176,13</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>		<b>338.108,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>		<b>325.967,00</b>

### 2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>	<b>60.774.853,71</b>
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
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>	<b>63.928.500,00</b>
Zugänge	112.818.427,57
Umbuchung aus geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.024.046,58
Abgänge	-300.000,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte	8.508.100,00
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>185.979.074,15</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>63.928.500,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>185.979.074,15</b>

Bei den Zugängen und Umbuchungen aus geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau handelt es sich um die Immobilie in München, Bahnhofplatz 1. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten erfolgte am 30.11.2017.

### 2.1.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>	<b>24.141.178,19</b>
Abgang	-6.514.286,18
46%-iger Anteil am Gewinn 2016	7.016.797,31
<b>Stand 31.12.2016/01.01.2017</b>	<b>24.643.689,32</b>
Abgang	-9.107.450,40
29%-iger Anteil am Gewinn 2017	3.266.188,33
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>18.802.427,25</b>

### 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 und ergibt sich wie folgt:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
a) offene Pachten/Mieten	72.119,87	74.102,17
b) Einzelwertberichtigung	-31.925,88	-19.392,58
	<b>40.193,99</b>	<b>54.709,59</b>

### 2.1.8 Übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
a) Umsatzsteuer	122.390,48	20.848,73
b) Rechnungsabgrenzungsposten	24.253,18	27.658,38
c) Zinsabgrenzung für ein Festgeld	43.824,55	28.972,22
d) Verrechnungskonto TI Immobilien KG	194.094,00	195.702,29
e) Verrechnungskonto Dr. Inselkammer	0,00	550.799,81
f) sonstige Vermögenswerte	38.808,15	7.785,47
	<b>423.370,36</b>	<b>831.766,90</b>

### 2.1.9 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten laufende Steuererstattungsansprüche für 2017 und Vorjahre.

### 2.1.10 Zahlungsmittel

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

### 2.1.11 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.

### 2.1.12 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	19.037.267,47	534.613,30
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	13.506.050,99	2.307.498,39
c) mehr als fünf Jahre	47.984.500,13	10.085.279,75
	<b>80.527.818,59</b>	<b>12.927.391,44</b>

Die Finanzverbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie sind voll durch Grundschulden besichert. Die Zinsen sind fest vereinbart und lagen im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1,87% (Vj. 2,52%).

Bei den Zugängen handelt es sich um die Finanzierung der Immobilie in München, Bahnhofplatz 1.

### 2.1.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Kaufpreisleibrenten i.H.v. TEUR 826 (Vj. TEUR 894), die durch Grundschulden besichert sind.

### 2.1.14 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
a) langfristige Aktiva	17.631.800,00	15.262.900,00
b) kurzfristige Aktiva	4.300,00	6.400,00
	<b>17.636.100,00</b>	<b>15.269.300,00</b>

### 2.1.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem Inland.

### 2.1.16 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
a) Lohnsteuer	2.179,39	1.878,95
b) Umsatzsteuer	22.296,18	14.580,18
c) Sicherheitseinbehalte	1.552.763,60	31.126,92
d) Mängeleinbehalte	2.000.000,00	0,00
e) Verpflichtungen aus Kautionen	131.252,54	122.937,23
f) Kundenüberzahlungen	11.075,16	16.465,77
g) Aufsichtstatsvergütung	18.000,00	18.000,00
h) Verpflichtungen aus Leibrenten	99934,68	99934,68
i) Rechnungsabgrenzungsposten	97.452,67	30.078,33
j) ausstehende Rechnungen Bahnhofplatz	18.627,65	0,00
k) Abfindungsanspruch	6.596.768,53	5.856.687,54
l) sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.608,68	1.547,88
	<b>10.551.959,08</b>	<b>6.193.237,48</b>

### 2.1.17 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
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>1.000,00</b>	<b>189.360,00</b>	<b>190.360,00</b>
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
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>2.900,00</b>	<b>204.090,00</b>	<b>206.990,00</b>
Zuführung	3.100,00	518.779,00	521.879,00
Auflösung	0,00	17.264,48	17.264,48
Verbrauch	2.900,00	186.825,52	189.725,52
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>3.100,00</b>	<b>518.779,00</b>	<b>521.879,00</b>

### 2.1.18 Steuerverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestanden gegenüber dem Finanzamt aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, hauptsächlich für die Jahre 2016 und 2017.

## 2.2 Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten überwiegend Miet- und Pachteinnahmen.

### 2.2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	8.489,21	8.509,52
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	17.264,48	9.628,00
c) Sachbezüge	3.700,80	3.677,27
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.558.369,62	3.982.774,19
e) Versicherungsentschädigung	1.115,57	200.000,00
f) anteiliger Beteiligungsverkauf HI Wohnbau GmbH		
Verkaufserlös	10.000.000,00	10.000.000,00
Buchwertabgang	-9.107.450,40	-6.514.286,18
g) Sonstige	16.259,60	17.797,10
	<b>8.497.748,88</b>	<b>7.708.099,90</b>

### 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:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Löhne und Gehälter	99.762,98	101.067,05
b) soziale Abgaben	18.104,49	17.542,59
	<b>117.867,47</b>	<b>118.609,64</b>

### 2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	575,00	383,88
b) Abschreibung auf Sachanlagen	16.702,23	17.627,26
	<b>17.277,23</b>	<b>18.011,14</b>

### 2.2.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Betriebskosten	212.006,02	166.028,54
b) Verwaltungskosten	722.598,72	646.282,81
c) Verlust aus Reduzierung der Zeitwerte der Immobilien	0,00	661.376,86
d) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	16.908,68	14.078,59
e) Abfindungsanspruch	764.228,73	227.229,46
	<b>1.715.742,15</b>	<b>1.714.996,26</b>

## 2.2.7 Finanzerträge

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Zinsen aus Bankguthaben	6.822,48	30.143,77
b) Zinserträge aus assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
c) Zinserträge aus Betriebsprüfung	915,12	0,00
d) sonstige Zinserträge	495,72	797,50
	<b>8.233,32</b>	<b>30.941,27</b>

## 2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2017 EUR	2016 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreis-leibrentenverpflichtungen	32.624,68	84.135,68
b) Bankzinsen	666.751,03	471.165,77
c) Zinsen auf Steuernachzahlungen	123.347,00	0,00
d) sonstige Zinsen	24,15	194,61
	<b>822.746,86</b>	<b>555.496,06</b>

## 2.2.9 Erträge aus assoziierten Unternehmen

Es handelt sich um das anteilige Ergebnis zum 31.12.2017 mit TEUR 3.266 (Vj. TEUR 7.017) 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:

	2017 EUR	2016 EUR
a) laufende Steuern	1.379.197,02	90.863,11
b) latente Steuern	2.379.300,00	919.600,00
	<b>3.758.497,02</b>	<b>1.010.463,11</b>

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. 16,45%).

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis vor Steuern	11.668	13.325
Steuersatz	32,30%	32,30%
rechnerischer Steueraufwand	3.769	4.304
permanente Differenzen aus GewSt	135	0
periodenfremde Ertragsteuern	969	-86
sonstige Abweichungen	-1.115	-3.208
<b>tatsächlicher Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.758</b>	<b>1.010</b>

## 2.2.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR 7.871 (Vj. TEUR 13.325) 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 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.

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

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1 Eventualschulden, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat keine Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

### 4.2 Nicht ausgenutzte Kreditlinien

Der Konzern verfügt über einen Kontokorrentrahmen in Höhe von TEUR 11.000 (Vj. TEUR 1.000). Dieser wurde bis zu einer Höhe von rund TEUR 5.853 in Anspruch genommen.

## Kapitalflussrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2017 nach IFRS

	2017 EUR	2016 EUR
Konzernergebnis	7.871.074,67	13.325.006,69
Ertragsteuern	3.758.497,02	1.010.463,11
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>11.629.571,69</b>	<b>14.335.469,80</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	17.277,23	18.011,14
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	314.889,00	16.630,00
zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	4.906.879,56	-257.933,39
Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	-892.549,60	-3.485.606,82
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-11.774.288,33	-11.296.147,19
Zinserträge und Zinsaufwendungen	814.513,54	524.554,79
erhaltene Zinsen	8.233,32	30.941,27
gezahlte Zinsen	-822.746,86	-555.496,06
gezahlte Ertragsteuern	-93.695,02	2.414.440,89
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.108.084,53</b>	<b>1.744.864,43</b>
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-179.909,72	-306.186,33
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	300.000,00	1.690.000,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	-112.818.427,57	-37.713,78
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	10.000.000,00	10.000.000,00
Veränderung der verpfändeten Kaufpreiszahlungen aus dem Bauträgerbereich	0,00	0,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-102.698.337,29</b>	<b>11.346.099,89</b>
Dividendenausschüttung an Anteilseigner	-480.000,00	-960.000,00
Dividendenausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	68.134.215,47	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-533.788,31	-540.340,32
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>67.120.427,16</b>	<b>-1.500.340,32</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-31.469.825,60	11.590.623,99
Konsolidierungskreis bedingte Änderung des Finanzmittelbestands	0,00	0,00
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	42.852.961,27	31.262.337,28
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.383.135,67</b>	<b>42.852.961,27</b>

▶ 45

## Überleitungsrechnung des Finanzmittelbestandes auf die flüssigen Mittel in der Bilanz

	2017 EUR	2016 EUR
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.383.135,67	42.852.961,27
zuzüglich nicht enthaltene verpfändete Bankguthaben	0,00	0,00
<b>Flüssige Mittel in der Bilanz</b>	<b>11.383.135,67</b>	<b>42.852.961,27</b>

## 4.3 Finanzinstrumente und Risikomanagement

### 4.3.1 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 Finanzverbindlichkeiten, 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.

### 4.3.2 Passive Finanzinstrumente

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

### 4.3.3 Risiken

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

## 4.4 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.

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 2017 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2016 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 105.519 (Vj. TEUR 98.128). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 79.953 (Vj. TEUR 28.556) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 31.747 (Vj. TEUR 7.198). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 48,6% (Vj. 73,3%).

## 4.5 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.

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
a) Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	275	253
b) Personalaufwand	239	208
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89	37

## Eigenkapitalveränderungsrechnung nach IFRS zum 31. Dezember 2017

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheitsanteile EUR	Konzern-eigenkapital EUR
<b>a) Stand 01.01.2016</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>78.562.545,56</b>	<b>85.762.545,56</b>	<b>0,00</b>	<b>85.762.545,56</b>
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-960.000,00	-960.000,00	0,00	-960.000,00
c) 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
<b>d) Stand 31.12.2016</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>90.927.552,25</b>	<b>98.127.552,25</b>	<b>0,00</b>	<b>98.127.552,25</b>
e) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
f) Konzernergebnis	0,00	7.871.074,67	7.871.074,67	0,00	7.871.074,67
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	7.871.074,67	7.871.074,67	0,00	7.871.074,67
<b>g) Stand 31.12.2017</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>98.318.626,92</b>	<b>105.518.626,92</b>	<b>0,00</b>	<b>105.518.626,92</b>

zu e) Dividende entspricht einer Ausschüttung an die Anteilseigner in Höhe von EUR 1,00 je Aktie

**4.6 Mehrheitsaktionär**

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2017 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

**4.7 Zahl der Arbeitnehmer**

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2017 durchschnittlich auf 2 Mitarbeiter (Vj. 2).

**4.8 Aufsichtsrat**

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

Die feste Vergütung 2017 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 19.088,60 (Vj. TEUR 19).

**4.9 Vorstand**

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Rechtsanwalt, Sauerlach, Alleinvorstand. Die festen Vorstandsvergütungen 2017 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen) betragen EUR 239.337,18 (Vj. EUR 207.681,63).

**4.10 Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

	<b>EUR</b>
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 1,00	480.000,00
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	4.000.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	1.525.147,56
	<b>6.005.147,56</b>

**4.11 Honorar des Abschlussprüfers**

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr EUR 40.460,00 (Vj. EUR 40.000,00) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2017.

**4.12 Nachtragsbericht**

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

Augsburg, den 02.05.2018

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



► Bahnhofplatz 1, München



*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 2017 bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 6. Juni 2018

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann	Meußner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



*Bericht des Aufsichtsrats*

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2017, 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.

Es wurden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen im Geschäftsjahr einberufen und satzungsgemäß durchgeführt. 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 2017 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 10.08.2017 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 27.06.2018 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 2017 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt. Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 wurde vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer erhob keine Einwendungen und hat folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

► 52

„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 27.06.2018 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 Verwendung des Bilanzgewinns war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratsitzung am 27.06.2018. 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, 27.06.2018

Willy Hoffmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats





**Impressum:**

**Herausgeber:**

Hasen-Immobilien AG  
Fuggerstraße 1  
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](http://www.berndmueller-fotografie.de) (Seite 1/19/24/30-33/37/47)

**Gestaltung:**

Peter Flach, [www.friends-media-group.de](http://www.friends-media-group.de)

**Druck:**

Joh. Walch, Augsburg



