



*Geschäftsbericht 2018*  
*Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft*





► *Bahnhofplatz 1, München*

# *Geschäftsbericht 2018*

## *Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft*

## *Inhalt*

Organe der Gesellschaft	5
Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2019	6
Anfahrtsplan	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	8
Bilanz zum 31. Dezember 2018	14
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2018	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	17
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018	20
Entwicklung des Anlagevermögens 2018	20
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	22
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018	26
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018	32
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2018 nach IFRS	34
Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 nach IFRS	34
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018	35
Kapitalflussrechnung 2018 1. Januar – 31. Dezember 2018 nach IFRS	43
Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2018 nach IFRS	44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Bericht des Aufsichtsrats	50
Impressum	52



## *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



► Zieglerbräu, Friedberg

*Einladung zur ordentlichen  
Hauptversammlung 2019  
Hasen-Immobilien AG, Augsburg –  
Wertpapierkennnummer A1X3RR*

Hiermit laden wir unsere Aktionäre zur ordentlichen Hauptversammlung ein.

Sie findet statt am **Donnerstag, den 01. August 2019, 11.00 Uhr**, im Augustanasaal, Im Annahof 4, 86150 Augsburg

## Tagesordnung

### 1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018, des gebilligten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 mit dem Konzernlagebericht 2018 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018.

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 2018 erzielten Bilanzgewinn der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von EUR 12.026.231,73 eine Dividende von 2,00 Euro je Stückaktie, das sind insgesamt EUR 960.000,00 auf die dividendenberechtigten 480.000 nennbetragslosen Stückaktien, an die Aktionäre auszuschütten, EUR 9.500.000,00 in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.566.231,73 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

### 4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

## 5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 zu bestellen.

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

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

#### Anmeldung

Zur stimmberechtigten Teilnahme an der Hauptversammlung sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die nach § 4 Abs. 2 der Satzung im Aktienregister eingetragen sind und sich rechtzeitig angemeldet haben.

Die Anmeldung muss in Textform spätestens bis 25. Juli 2019 (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 25. Juli 2019, 24.00 Uhr entsprechen, da nach § 19 S. 4 der Satzung mit Wirkung vom Ablauf des Anmeldeschlusses bis zum Ende des Tages der Hauptversammlung keine Umschreibungen im Aktienregister vorgenommen werden (Umschreibungsstopp).**

Technisch maßgeblicher Bestandsstichtag (sogenannter Technical Record Date) ist daher der Ablauf des

25. Juli 2019. 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 / 31 95 90 20

[info@hasen-ag.de](mailto:info@hasen-ag.de)

zu richten.

#### Datenschutz

Die Hasen-Immobilien AG verarbeitet als verantwortliche Stelle im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO personenbezogene Daten (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Aktienanzahl, Aktiegattung, Besitztart der Aktien und Nummer der Eintrittskarte) auf der Grundlage der geltenden Datenschutzgesetze, um den Aktionären die Ausübung ihrer Rechte im Rahmen der Hauptversammlung zu ermöglichen. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist für die Teilnahme an der Hauptversammlung zwingend erforderlich. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. (c) DSGVO. Die Verarbeitung erfolgt im Wege der Auftragsvergabe nach Art 28 f. DSGVO.

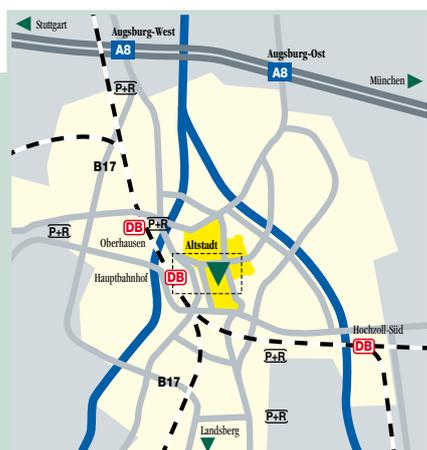
Weitere Informationen zum Datenschutz sind auf der Internetseite der Hasen-Immobilien AG <https://www.hasen-ag.de> zu finden.

Augsburg, im Juni 2019

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



Ordentliche Hauptversammlung im Augustanasaal, Im Annahof 4, 86150 Augsburg, bitte nutzen Sie die örtlichen Parkhäuser.





*Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2018  
Hasen-Immobilien AG, Augsburg*

## I. Grundlagen des Unternehmens / Geschäftsmodell

Die Hasen-Immobilien AG (im Folgenden auch „Berichtsgesellschaft“ genannt) ist eine Beteiligungsholding, die ausschließlich Immobilienbeteiligungen hält.

Bei den Beteiligungen handelt es sich um die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG und die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG, zwei Gesellschaften, die ausschließlich eigenes Immobilienvermögen verwalten sowie die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG, die bis November 2018 an dem Bauträgerunternehmen HI Wohnbau GmbH, München beteiligt war.

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 jeweils nicht am Vermögen und am Ergebnis beteiligt und werden zu 100 % von der Berichtsgesellschaft gehalten.

An der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ist die Berichtsgesellschaft zu 100 % 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.

Bekanntermaßen hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre ursprüngliche 80 %-ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag und Verpfändungsvertrag vom 05.02.2015 veräußert, dem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 mehrheitlich zugestimmt wurde. Planmäßig erfolgte insoweit zum 01.07.2018 die weitere Übertragung einer Teilmeteiligung von 17 % der bis dahin noch bestehenden Restbeteiligung von 29 % gegen Kaufpreiszahlung. Nach dem Abtretungsvertrag vom 05.02.2015 sollte die Restbeteiligung von 12 % zum 01.07.2019 gegen Zahlung des entsprechenden Kaufpreises übertragen werden. Im gegenseitigen Einvernehmen mit der Käuferseite wurde die Übertragung dieser restlichen Beteiligung vorgezogen und erfolgte auf Basis des notariellen Nachtrages vom 19.11.2018 am 20.11.2018 gegen Kaufpreiszahlung. Damit ist die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG seit 20.11.2018 nicht mehr an der HI Wohnbau GmbH beteiligt.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Rahmen der allgemeinen Geschäfts- und branchenbezogenen Rahmenbedingungen werden lediglich 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.

Vor allem die Ankündigungen des US-Präsidenten Donald Trump, flächendeckende Strafzölle für Stahl und Aluminium bzw. für Autoimporte einführen zu wollen, haben in 2018 auf Grund der Exportorientiertheit und Exportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft sowie der Systemrelevanz der deutschen Autoindustrie für einigen Wirbel gesorgt. Des Weiteren ist in 2018 immer wieder die Diesellaffäre in den Fokus gerückt, nicht nur unter den Aspekten der Folgekosten, Verantwortlichkeit und Vertrauensverlust sondern auch unter den Gesichtspunkten Klimaschutz und Umweltverträglichkeit. Insoweit haben alle namhaften Automobilhersteller das Thema E-Mobilität stark forciert. Des Weiteren stand in 2018 das Thema des Brexits im Mittelpunkt, vor allem die Frage, ob eine Einigung über eine Austrittsvereinbarung gefunden werden kann oder es zu einem harten Austritt kommt. Insoweit hat sich diese Frage im Zeitpunkt der Berichterstellung etwas entschärft, da das britische Unterhaus zeitlich einer zeitlichen Verschiebung des Brexits um mindestens drei Monate zugestimmt hat.

Mit seinem Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Regelungen zur Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber aufgegeben die Vorschriften bis Ende 2019 neu zu regeln. Eine Einigung innerhalb der Großen Koalition konnte bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht erzielt werden. Basis für den Gesetzent-

wurf, auf den sich die Finanzminister von Bund und Ländern verständigt hatten, sieht ein wertabhängiges Modell vor, bei dem die Grundstückswerte und das Alter der Gebäude herangezogen werden sollen. Hiergegen hat sich das Bundesland Bayern gewandt, das ein Flächenmodell bevorzugt, bei dem sich die Steuerhöhe pauschal an der Fläche orientiert.

In ähnlicher Weise ist die Große Koalition bei der Frage einer grundsätzlichen Steuerreform uneinig. Nachdem der durchschnittliche Steuersatz für Unternehmen der OECD-Industriestaaten im Jahr 2020 voraussichtlich bei 23,4 Prozent liegt, fordern Wirtschaft und Ökonomen zusehends eine weitere Reduzierung der Unternehmenssteuern zur Verringerung des Standortrisikos in Deutschland, nachdem die Unternehmenssteuerlast in Deutschland unter Einbeziehung der Gewerbesteuer ca. 31 Prozent beträgt und mit einer deutlichen Abkühlung des Wirtschaftswachstums in 2019 gerechnet wird.

Die Bandbreite der Wachstumserwartungen der Inlandskonjunktur für dieses Jahr liegt nach der Veröffentlichung der Frühjahrsprognosen nur noch zwischen 0,5 und einem Prozent, währenddessen die Konjunkturforscher im Winter noch Zunahmen des Bruttoinlandsproduktes von 1,1 und 1,8 Prozent erwartet hatten.

Angesichts der wachsenden Konjunkturrisiken hat die EZB die geplante Zinswende vorerst vertagt. Der Leitzins im Euroraum bleibt unverändert bei null Prozent. Dabei werde es nach der EZB zufolge auch bis „mindestens über den Sommer“ bleiben. Angesichts der zunehmenden Konjunkturrisiken rechnen Volkswirte damit, dass die EZB erst im Jahr 2020 den Leitzins erhöhen wird.

Soweit es den Immobilienmarkt betrifft, bewegt sich dieser sowohl bei den Mieten wie auch bei den Einkaufspreisen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Des Weiteren ist der erhoffte Aufschwung bei den Baugenehmigungen in 2018 trotz Wohnungsmangel in vielen deutschen Regionen ausgeblieben. Dies führt im Übrigen nach einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Köln zu einer Abwanderung deutscher Familien aus den Ballungszentren, da sich diese die Preise und Mieten nicht mehr leisten können, wobei München Vorreiter des sich abzeichnenden Trends sei.

## 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 in besten Lagen hinzuzuerwerben. Im Hinblick auf eine effektive und schlanke Verwaltung wird eine räumliche Nähe bevorzugt.

Vor diesem Hintergrund hat die Hasen-Immobilien Grundbesitz in 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus in Stadtteillage verkauft und hierfür Anfang 2019 ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone Augsburgs erworben. Die Sanierung des in unmittelbarer Nähe zu dem neu erworbenen Objekt befindlichen Gaststättenobjekts „Unter dem Bogen“ als Traditionsgaststätte hat zwischenzeitlich begonnen. Im Zeitpunkt dieser Berichterstellung erfolgten die Rohbauarbeiten. Da es sich um ein mittelalterliches Gebäude handelt, ist die Sanierung äußerst komplex. Mit einer Wiedereröffnung wird im Frühjahr 2020 gerechnet. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG im Übrigen, den wohnungswirtschaftlichen Vermietungsbereich zukünftig mehr zu stärken. Insofern werden derzeit Bestandswohnungen in entsprechenden Lagen saniert und sollen Baurechte für weitere Wohnungen in entsprechenden Lagen geschaffen werden.

Soweit es die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG betrifft, erfolgte am 08.02.2018 die Grundbucheintragung des Eigentumswechsels an dem Grundstück Bahnhofplatz 1 in München. In 2018 wurden vor allem noch vorhandene Mängel abgearbeitet. 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 Grundstückseigentum der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG umfasst zum 31.12.2018, ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen insgesamt 8 sogenannte Gaststättengrundstücke mit

jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 8.814 m<sup>2</sup> (davon 7 Objekte in Augsburg mit 8.175 m<sup>2</sup>), zwei Gaststätten und eine Wohnung in Teileigentum (davon eine Gaststätte und die Wohnung in Augsburg), elf Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.606 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. In 2019 wurde ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Augsburg mit einer Grundstücksfläche von 870 m<sup>2</sup> erworben.

Schließlich umfasst das Grundstückseigentum der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG zum 31.12.2018 das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1, München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Der Bauträgerbereich der HI Wohnbau GmbH

Mit der Übertragung der restlichen Beteiligung gegen Kaufpreiszahlung (siehe oben Ziffer I.) ist die Berichtsgesellschaft seit dem 20.11.2018 nicht mehr an der HI Wohnbau GmbH beteiligt.

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

### 3.1 Ertragslage

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von EUR 1.840 (Vj. EUR 2.059) beinhalten eine Treuhandvergütung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge 2018 in Höhe von EUR 1.460 (Vj. EUR 7.211) beinhalten 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 361 und liegen um TEUR 19 über dem Vorjahr (TEUR 342).

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betragen insgesamt TEUR 802 (Vj. TEUR 422) 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 169 (Vj. TEUR 75) beinhalten hauptsächlich den Zinsanteil für Kaufpreisleibrentenverpflichtungen.

Die Erträge aus Beteiligungen 2018 setzen sich zusammen aus dem Ergebnis der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.961 (Vj. TEUR 48) und dem Ergebnis der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 17.069 (Vj. TEUR 9.745).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 760 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 352) um TEUR 408 höher.

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr 2018 somit TEUR 20.501 (Vj. TEUR 9.440).

### 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 ist am 08.02.2018 als Eigentümerin des Anwesens Bahnhofplatz 1 in München in das Grundbuch eingetragen worden.

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 notariellen Kauf- und Abtretungsvertrages und Verpfändungsvertrages vom 05.02.2015 veräußert. Aufgrund notariellen Nachtrages vom 19.11.2018 erfolgte am 20.11.2018 die vorgezogene Übertragung der Restbeteiligung von 12% gegen Kaufpreiszahlung. Damit ist die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ab diesem Zeitpunkt nicht mehr an der HI Wohnbau GmbH beteiligt.

### 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 874 (Vj. TEUR 818).

### 3.2.6 Zusammenfassung

Das Anlagevermögen zum 31.12.2018 mit rund TEUR 29.484 (Vj. TEUR 29.485) ist durch das Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 82.203 (Vj. TEUR 62.182) zu 278,8% abgedeckt (Vj. 210,9%).

Dem mittel-/kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 6.297 (Vj. TEUR 6.619) steht ein mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen samt aktivem Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 14.702 (Vj. TEUR 5.392) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2018 beträgt 89,2% (Vj. 86,3%).

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 einer Mio. EUR und die Hasen-Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG über 10 Mio. EUR. Diese Kontokorrentrahmen wurden im Berichtszeitraum i.H.v. rund TEUR 7.707 (Vj. TEUR 5.955) in Anspruch genommen.

## 4. Gesamtaussage

Soweit man die Sondersituation in der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG durch die vorgezogene Übertragung der Restbeteiligung an der HI Wohnbau GmbH gegen Kaufpreiszahlung außer Acht lässt, liegt das Ergebnis der Berichtsgesellschaft 2018 grundsätzlich 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 des jeweiligen Geschäftsführers 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 Informationen aus den Beteiligungen zurück. Des Weiteren werden externe Fachkräfte sowie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte zur weiteren Unterstützung miteingesetzt.

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 ausschließlich diesen, mit den Aufgaben betrauten Fachkräften möglich ist. Entsprechend festgelegte Zugriffsbeschränkungen sind ebenso im weiteren EDV-System vorgesehen.

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 Kostenvoranschlägen, Ausschreibungen bzw. Vergaben und eingehenden Rechnungen durchgeführt.

Das weitere Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wird ferner durch die Möglichkeit ergänzt, systemgesteuerte Auswertungen zu nutzen. Bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG und der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG werden insoweit in regelmäßigen Zeitabständen die durch das DATEV Buchhaltungsprogramm direkt generierten Offenen-Posten-Listen abgerufen und die entsprechenden Mieteingänge überprüft.

### 3. Chancen und Risiken im Einzelnen

Die nachfolgende Darstellung und Ausführungen zu den Chancen und Risiken können 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.

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

Bei den Chancen stehen die zu erzielenden Beteiligungserträge und die Wertentwicklung der Beteiligungen im Vordergrund.

Bei den Risiken geht es vor allem darum, wie sich bestimmte Ereignisse bzw. Einflüsse auf den Geschäftsverlauf und den Wert einer Beteiligung negativ auswirken können. Theoretisch könnte dies den Totalausfall eines Beteiligungsertrages bzw. Beteiligungswertes bedeuten. Solche Extremfälle über alle Beteiligungen hinweg werden jedoch gegenwärtig nicht erwartet.

### 3.1 Chancen und Risiken aus der ehemaligen Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH

Mit Eingang des letzten anteiligen Kaufpreises wurde der im notariellen Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 vereinbarte Gesamtkaufpreis von EUR 47,5 Mio für die HI Wohnbau GmbH Anteile vollständig bezahlt. Betrachtet man das ursprünglich eingesetzte Kapital in Höhe der Stammeinlage von TEUR 800 in der HI Wohnbau GmbH, hat sich das Investment der Berichtsgesellschaft mit der Gesamtsumme an Kaufpreisen, ungeachtet der sonstigen in der Vergangenheit vereinnahmten Gewinnausschüttungen, rund versechzigfach. Der Gesamtkaufpreis wurde zwischenzeitlich überwiegend als Eigenkapitalanteil in den Ankauf des Bahnhofplatzes 1, München reinvestiert.

In dem vorstehenden Gesamtkaufpreis von EUR 47,5 Mio ist nach dem ansonsten unverändert gebliebenen Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 das bislang verbliebene Bauträgerprojekt Putzbrunn nicht berücksichtigt, da die Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses davon ausgingen, dass das Projekt entsprechend der ursprünglichen Planung nicht zu realisieren ist, bzw. unklar war, ob, wann und in welcher



Form realisiert werden kann. Ob eine Nachbesserung aus dem noch verbliebenen Bauträgerprojekt Putzbrunn erwartet werden kann, kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Insoweit ist die Nachbesserung vom fristgerechten Vorliegen eines entsprechenden Bebauungsplans bzw. Baurechts abhängig, die der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen.

### 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 Rückzug aus dem Bauträgerbereich konzentriert sich die Gesellschaft 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.

Soweit es die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG betrifft, wird auf die obigen Ausführungen zur Bestands- und Immobilienverwaltung verwiesen. Insoweit gibt es in diesem Bereich noch entsprechenden Handlungsbedarf.

#### 3.2.2

Grundsätzlich sieht die Berichtsgesellschaft nach aktueller Lage keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb ihrer Bestandsverwaltung. Soweit es die Risiken in der Bestandsverwaltung betrifft, wird man grundsätzlich zwischen der gewerblichen Vermietung und der wohnungswirtschaftlichen Vermietung unterscheiden

müssen, da Erstere erfahrungsgemäß wesentlich stärkeren konjunkturellen Schwankungen oder Trends unterliegt, wie z. B. dem veränderten Einkaufsverhalten durch Internet im Einzelhandel.

Soweit es den Bahnhofplatz betrifft, handelt es 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 besonderem 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 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 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 Bestandhaltern bzw. Immobilieneigentümern.

### IV. Prognosebericht

In 2019 geht die Berichtsgesellschaft bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG von Mietumsätzen ohne Nebenkosten von ca. TEUR 3.300 aus und bei der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz

GmbH & Co. KG von Mietumsätzen ohne Nebenkosten von ca. TEUR 5.100. Das Ergebnis innerhalb der jeweiligen Beteiligung kann im Übrigen von weiteren Faktoren beeinflusst sein u. a. Buchgewinnen, Höhe von Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen etc.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse erwartet die Hasen-Immobilien AG für 2019 ein Ergebnis vor Steuern von ca. EUR 1,5 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 Berichtsgesellschaft und ansonsten durch Kostenverrechnung zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes. Aufteilungsmaßstab ist der tatsächlich geleistete und erfasste Zeitaufwand. In der Kostenverrechnung sind eine feste Vergütung sowie eine erfolgs- und leistungsabhängige Prämie enthalten, die nach Abschluss eines Kalenderjahres nach billigem Ermessen ohne Rechtsanspruch festgelegt wird. 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, 29.04.2019

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

### AKTIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 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	4.948,00	6.084,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	29.478.817,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	29.483.768,59	29.484.904,59
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.077.614,14	37.342.834,42
2. sonstige Vermögensgegenstände	20.237,00	0,00
	51.097.851,14	37.342.834,42
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	11.442.789,80	5.261.331,26
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	62.540.640,94	42.604.165,68
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	161.314,69	2.545,41
	92.185.724,22	72.091.615,68

<b>PASSIVA</b>		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</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	62.256.423,00	48.256.423,00
darin Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR 4.000.000,00 (Vj. EUR 4.000.000,00)	62.976.423,00	48.976.423,00
darin Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 10.000.000,00 (Vj. EUR 4.700.000,00)		
<b>III. Bilanzgewinn</b>	12.026.231,73	6.005.147,56
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	82.202.654,73	62.181.570,56
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	59.978,58	80.492,00
2. sonstige Rückstellungen	126.688,00	149.995,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	186.666,58	230.487,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	149.633,87	126.067,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.676.588,61	7.318.588,71
3. sonstige Verbindlichkeiten	893.800,43	837.201,83
- davon aus Steuern EUR 982,19 (Vj. EUR 996,95)		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	7.720.022,91	8.281.858,12
<b>D. passive latente Steuern</b>	2.076.380,00	1.397.700,00
	92.185.724,22	72.091.615,68

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2018

1. Januar – 31. Dezember 2017	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
1. Umsatzerlöse	1.840,68	2.059,13
2. sonstige betriebliche Erträge	1.460,81	7.211,14
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-14.400,00	-14.400,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.136,00	-1.184,95
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-361.480,59	-341.877,68
6. Erträge aus Beteiligungen	21.029.968,26	9.792.706,27
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	801.708,35	422.188,71
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 801.433,71 (Vj. EUR 415.608,51)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-169.491,99	-74.982,59
- davon an verbundenen Unternehmen EUR 13.750,19 (Vj. EUR 7.186,07)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-759.885,43	-351.765,92
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>20.528.584,09</b>	<b>9.439.954,11</b>
11. sonstige Steuern	-27.499,92	0,00
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>20.501.084,17</b>	<b>9.439.954,11</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.525.147,56	1.265.193,45
14. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-10.000.000,00	-4.700.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>12.026.231,73</b>	<b>6.005.147,56</b>



*Anhang für das  
Geschäftsjahr 2018  
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 31.12.2018 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 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 1.138 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 versicherungs-mathematischen Grundsätzen ermittelten Barwerten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf der Basis eines Zinsfußes von 2,33% und unter Annahme eines Rententrends von 2% und unter Verwendung der Richttafeln 2018 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 beigelegten 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 48.000 (Vj. TEUR 37.215) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und i.H.v. TEUR 3.078 (Vj. TEUR 128) eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben 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 2018 entwickelt sich wie folgt:

	<b>EUR</b>
a) Bilanzgewinn per 31.12.2017	6.005.147,56
b) Ausschüttung in 2018	-480.000,00
c) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß Beschluss der Hauptversammlung	-4.000.000,00
d) Jahresüberschuss 2018	20.501.084,17
e) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß § 58 AktG	-10.000.000,00
f) Bilanzgewinn per 31.12.2018	<u>12.026.231,73</u>

### Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen betreffen v.a. die Kosten der Hauptversammlung TEUR 50 (Vj. TEUR 50) sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für 2018 TEUR 58 (Vj. TEUR 57) sowie ausstehende Rechnungen TEUR 15 (Vj. TEUR 33).

### Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten wird auf den als Beilage 2 beigelegten Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind u. a. enthalten Verpflichtungen aus einer Kaufpreisleibrente (TEUR 874, Vj. TEUR 818).

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen zum 31.12.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 234 (Vj. TEUR 0). Die (Rest)Laufzeit beträgt neun Jahre.

#### 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 129, Vj. TEUR 195), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 18, Vj. TEUR 19), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 15, Vj. TEUR 9) und sonstige Verwaltungs-kosten (TEUR 157, Vj. TEUR 81).

##### Erträge aus Beteiligungen

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

##### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Enthalten ist insbesondere der Zinsanteil aus den Kaufpreisleibrentenverpflichtungen (TEUR 148, Vj. TEUR 58).

##### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es handelt sich um den erwartbaren Aufwand für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2018 in Höhe von TEUR 95 (Vj. TEUR 139) und latente Steuern in Höhe von TEUR 665 (Vj. TEUR 150) sowie Steuern Vorjahre TEUR 0 (Vj. Ertrag TEUR 64).



► Steingasse 9, Augsburg



► 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 Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg, Vorsitzender (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 (bis 14.06.2018)
- Herr Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München (ab 14.06.2018)

Die feste Vergütung 2018 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.444,00 (Vj. EUR 19.088,60).

### 5.4. Alleinvorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandsvergütungen 2018 betragen (direkt und über Kostenverrechnungen verbundener Unternehmen) EUR 259.679,44 (Vj. EUR 224.937,18).

### 5.5. Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Für das Geschäftsjahr ist eine Ausschüttung i.H.v. brutto EUR 2,00 je Stückaktie vorgesehen.

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

	Restlaufzeit					
	bis 1 Jahr 2018 EUR	2017 EUR	1 – 5 Jahre 2018 EUR	2017 EUR	über 5 Jahre 2018 EUR	2017 EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	149.633,87	126.067,58	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.538.829,61	6.166.820,71	0,00	0,00	1.137.759,00	1.151.768,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	104.068,95	95.522,35	317.993,66	284.612,20	471.737,82	457.067,28
	5.792.532,43	6.388.410,64	317.993,66	284.612,20	1.609.496,82	1.608.835,28

## Entwicklung des Anlagevermögens 2018 (Anlagenpiegel)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in EUR			
	Stand 01.01.2018	Zugänge 2018	Abgänge 2018	Stand 31.12.2018
<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	43.352,73	0,00	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
	29.553.544,32	0,00	0,00	29.553.544,32

Vorstand und Aufsichtsrat machen dementsprechend folgenden Vorschlag zur Verwendung des zum 31.12.2018 mit EUR 12.026.231,73 ausgewiesenen Bilanzgewinns:

	<b>EUR</b>
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien á EUR 2,00	960.000,00
b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	9.500.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	1.566.231,73
	<b>12.026.231,73</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 2018 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 29.04.2019

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

<b>Gesamtbetrag</b>		<b>durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert</b>	
2018	2017	2018	2017
EUR	EUR	EUR	EUR
149.633,87	126.067,58	0,00	0,00
6.676.588,61	7.318.588,71	0,00	0,00
893.800,43	837.201,83	0,00	0,00
<b>7.720.022,91</b>	<b>8.281.858,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Stand	<b>Abschreibungen in EUR</b>			Stand	<b>Buchwert in EUR</b>	
	Zugänge	Abgänge	Stand		Stand	
01.01.2018	2018	2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	
31.371,00	0,00	0,00	31.371,00	3,00	3,00	
37.268,73	1.136,00	0,00	38.404,73	4.948,00	6.084,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	29.478.817,59	29.478.817,59	
<b>68.639,73</b>	<b>1.136,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.775,73</b>	<b>29.483.768,59</b>	<b>29.484.904,59</b>	



*Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers*

## An die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Hasen-Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom

1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter

Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise voll-

ziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 16. Mai 2019

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann	Meußer
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 2018  
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 der Bestandsverwaltung eigener Immobilien

Im Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung eigener Immobilien 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 bisherigen 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 durch die Hasen-Immobilien AG gehalten wird.

Bekanntermaßen hat die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ihre ursprüngliche 80%-ige Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH, München mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag und Verpfändungsvertrag vom 05.02.2015 veräußert, dem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.03.2015 mehrheitlich zugestimmt wurde. Planmäßig erfolgte insoweit zum 01.07.2018 die weitere Übertragung einer Teilmeteiligung von 17 % der bis dahin noch bestehenden Restbeteiligung von 29 % gegen Kaufpreiszahlung. Nach dem Abtretungsvertrag vom 05.02.2015 sollte die Rest-

beteiligung von 12 % zum 01.07.2019 gegen Zahlung des entsprechenden Kaufpreises übertragen werden. Im gegenseitigen Einvernehmen mit der Käuferseite wurde die Übertragung dieser restlichen Beteiligung vorgezogen und erfolgte auf Basis des notariellen Nachtrages vom 19.11.2018 am 20.11.2018 gegen Kaufpreiszahlung. Damit ist die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG seit 20.11.2018 nicht mehr an der HI Wohnbau GmbH beteiligt.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Rahmen der allgemeinen Geschäfts- und branchenbezogenen Rahmenbedingungen werden lediglich 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.

Vor allem die Ankündigungen des US-Präsidenten Donald Trump, flächendeckende Strafzölle für Stahl und Aluminium bzw. für Autoimporte einführen zu wollen, haben in 2018 auf Grund der Exportorientiertheit und Exportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft sowie der Systemrelevanz der deutschen Autoindustrie für einigen Wirbel gesorgt. Des Weiteren ist in 2018 immer wieder die Dieselaffäre in den Fokus gerückt, nicht nur unter den Aspekten der Folgekosten, Verantwortlichkeit und Vertrauensverlust sondern auch unter den Gesichtspunkten Klimaschutz und Umweltverträglichkeit. Insoweit haben alle namhaften Automobilhersteller das Thema E-Mobilität stark forciert. Des Weiteren stand in 2018 das Thema des Brexits im Mittelpunkt, vor allem die Frage, ob eine Einigung über eine Austrittsvereinbarung gefunden werden kann oder es zu einem harten Austritt kommt. Insoweit hat sich diese Frage im Zeitpunkt der Berichterstellung etwas entschärft, da das britische Unterhaus zwischenzeitlich einer zeitlichen Verschiebung des Brexits um mindestens drei Monate zugestimmt hat.

Mit seinem Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Regelungen zur Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber aufgegeben, die Vorschriften bis Ende 2019 neu zu regeln. Eine Einigung innerhalb der Großen Koalition konnte bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht erzielt werden. Die Basis für den Gesetzentwurf, auf den sich die Finanzminister von Bund und Ländern verständigt hatten, sieht ein wertabhängiges Modell vor, bei dem die Grundstückswerte und

das Alter der Gebäude herangezogen werden sollen. Hiergegen hat sich das Bundesland Bayern gewandt, das ein Flächenmodell bevorzugt, bei dem sich die Steuerhöhe pauschal an der Fläche orientiert.

In ähnlicher Weise ist die Große Koalition bei der Frage einer grundsätzlichen Steuerreform uneinig. Nachdem der durchschnittliche Steuersatz für Unternehmen der OECD-Industriestaaten im Jahr 2020 voraussichtlich bei 23,4 Prozent liegt, fordern Wirtschaft und Ökonomen zusehends eine weitere Reduzierung der Unternehmenssteuern zur Verringerung des Standortrisikos in Deutschland, nachdem die Unternehmenssteuerlast in Deutschland unter Einbeziehung der Gewerbesteuer ca. 31 Prozent beträgt und mit einer deutlichen Abkühlung des Wirtschaftswachstums in 2019 gerechnet wird.

Die Bandbreite der Wachstumserwartungen der Inlandskonjunktur für dieses Jahr liegt nach der Veröffentlichung der Frühjahrsprognosen nur noch zwischen 0,5 und einem Prozent, währenddessen die Konjunkturforscher im Winter noch Zunahmen des Bruttoinlandsproduktes von 1,1 und 1,8 Prozent erwartet hatten.

Angesichts der wachsenden Konjunkturrisiken hat die EZB die geplante Zinswende vorerst vertagt. Der Leitzins im Euroraum bleibt unverändert bei null Prozent. Dabei werde es der EZB zufolge auch bis „mindestens über den Sommer“ bleiben. Angesichts der zunehmenden Konjunkturrisiken rechnen Volkswirte damit, dass die EZB erst im Jahr 2020 den Leitzins erhöhen wird.

Soweit es den Immobilienmarkt betrifft, bewegt sich dieser sowohl bei den Mieten wie auch bei den Einkaufspreisen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Des Weiteren ist der erhoffte Aufschwung bei den Baugenehmigungen in 2018 trotz Wohnungsmangel in vielen deutschen Regionen ausgeblieben. Dies führt im Übrigen nach einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Köln zu einer Abwanderung deutscher Familien aus den Ballungszentren, da sich diese die Preise und Mieten nicht mehr leisten können, wobei München Vorreiter dieses sich abzeichnenden Trends sei.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bereich Bauträgermaßnahmen

Mit der Übertragung der restlichen Beteiligung gegen Kaufpreiszahlung (siehe oben Ziffer I. 2.2) ist die Berichtsgesellschaft seit dem 20.11.2018 nicht mehr an der HI Wohnbau GmbH beteiligt.

## 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 in besten Lagen hinzuzuerwerben. Im Hinblick auf eine effektive und schlanke Verwaltung wird eine räumliche Nähe bevorzugt.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus in Stadtteillage verkauft und hierfür Anfang 2019 ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone Augsburgs erworben. Die Sanierung des in unmittelbarer Nähe zu dem neu erworbenen Objekt befindlichen Gaststättenobjekts „Unter dem Bogen“ als Traditionsgaststätte hat zwischenzeitlich begonnen. Im Zeitpunkt dieser Berichterstellung erfolgten die Rohbauarbeiten. Da es sich um ein mittelalterliches Gebäude handelt, ist die Sanierung äußerst komplex. Mit einer Wiedereröffnung wird im Frühjahr 2020 gerechnet. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt der Konzern im Übrigen, den wohnungswirtschaftlichen Vermietungsbereich zukünftig mehr zu stärken. Insoweit werden derzeit Bestandswohnungen in entsprechenden Lagen saniert und sollen Baurechte für weitere Wohnungen in entsprechenden Lagen geschaffen werden.

Soweit es das Anwesen Bahnhofplatz 1 in München betrifft, erfolgte am 08.02.2018 die Eintragung des

Eigentumswechsels im Grundbuch. In 2018 wurden vor allem noch vorhandene Mängel weiter abgearbeitet. 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 Grundstückseigentum des Konzerns umfasst zum 31.12.2018, ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen, insgesamt 8 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 8.814 m<sup>2</sup> (davon 7 Objekte in Augsburg mit 8.175 m<sup>2</sup>), zwei Gaststätten und eine Wohnung in Teileigentum (davon eine Gaststätte und die Wohnung in Augsburg), elf Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.606 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 das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1, München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m<sup>2</sup>.

In 2019 wurde ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Augsburg mit einer Grundstücksfläche von 870 m<sup>2</sup> erworben.

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

#### 3.1 Ertragslage

Die Konzernumsatzerlöse von TEUR 8.075 (Vj. TEUR 3.756) beinhalten Mieten/Pachten/Erbbauzinsen samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 9.573 (Vj. TEUR 8.498). Hierin enthalten

sind vor allem Gewinne aus Erhöhung von Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i.H.v. TEUR 7.065 (Vj. TEUR 7.558), Versicherungsentschädigungen i.H.v. TEUR 1.811 (Vj. TEUR 1), Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie i.H.v. TEUR 670 (Vj. TEUR 0) sowie im Vorjahr der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile an der HI Wohnbau GmbH mit TEUR 893.

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 1.748 (Vj. TEUR 1.224) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 22% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 33%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 130 (Vj. TEUR 118). Der Vorstand erhält grundsätzlich eine feste Vergütung sowie über Kostenverrechnung eine erfolgs- und leistungsabhängige Prämie, die nach Abschluss eines Kalenderjahres nach billigem Ermessen ohne Rechtsanspruch festgelegt wird.

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 11 (Vj. TEUR 17) und betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 3.702 (Vj. TEUR 1.716).

Die Finanzerträge belaufen sich auf insgesamt EUR 358,10 (Vj. EUR 8.233,32).

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.640 (Vj. TEUR 823) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 1.462 (Vj. TEUR 667).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR 10.417 und ist damit um TEUR 1.213 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 11.630.

Die Ertragsteuern sind mit TEUR 1.064 um TEUR 2.694 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 3.758.

► 28



► *Bahnhofplatz 1, München*



### 3.2 Vermögens- und Finanzlage

#### 3.2.1 Langfristige Vermögenswerte

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

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

Mit der Restübertragung der Anteile an der HI Wohnbau GmbH zum 20.11.2018 gibt es keine Anteile an assoziierten Unternehmen zum 31.12.2018 mehr.

#### 3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 22.683 (Vj. TEUR 11.383) 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 31.12.2018 mit TEUR 189.043 (Vj. TEUR 205.367) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 190.095 (Vj. TEUR 185.472) zu rund 100,6% abgedeckt (Vj. 90,3%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 22.673 (Vj. TEUR 31.747) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 23.725 (Vj. TEUR 11.852) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2018 beträgt ca. 53,8% (Vj. 48,6%).

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

Der Konzern wird auch zukünftig in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Der Kontokorrentrahmen von insgesamt 11 Mio. EUR wurde im Berichtszeitraum i.H.v. rund TEUR 7.707 (Vj. TEUR 5.955) in Anspruch genommen.

### 4. Gesamtaussage

Das Ergebnis 2018 nach Steuern mit TEUR 9.353 liegt über der Planung. Hauptursache hierfür ist die Erhöhung der Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bzw. die durch die vorgezogene Übertragung der Restanteile an der HI Wohnbau GmbH bedingte Sondersituation.

### 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 jeweiligen Geschäftsführer der einbezogenen Beteiligungen sowie den Organen der Hasen-Immobilien AG. Der Vorstand der Hasen-Immobilien AG greift insoweit weitestgehend auf die Informationen aus den Beteiligungen zurück. Des Weiteren werden externe Fachkräfte sowie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte zur weiteren Unterstützung eingesetzt.



## 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 Zwischenabschluss bzw. des unterjährigen Emittenten-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.

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 Kostenvoranschlägen, Ausschreibungen, Vergaben und eingehenden Rechnungen.

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.

## 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

Mit Eingang des letzten anteiligen Kaufpreises für die HI Wohnbau GmbH Anteile wurde der im notariellen Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 vereinbarte Gesamtkaufpreis von EUR 47,5 Mio vollständig bezahlt. Betrachtet man das ursprünglich eingesetzte Kapital in Höhe der Stammeinlage von TEUR 800 in der HI Wohnbau GmbH, hat sich das Investment mit der Gesamtsumme an Kaufpreisen, ungeachtet der sonstigen in der Vergangenheit vereinnahmten Gewinnausschüttungen, rund sechzigfach. Der Gesamtkaufpreis wurde zwischenzeitlich überwiegend als Eigenkapitalanteil in den Ankauf des Bahnhofplatzes 1, München reinvestiert.

In dem vorstehenden Gesamtkaufpreis von EUR 47,5 Mio ist nach dem ansonsten unverändert gebliebenen Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 das bislang verbliebene Bauträgerprojekt Putzbrunn nicht berücksichtigt, da die Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses davon ausgingen, dass das Projekt entsprechend der ursprünglichen Planung nicht zu realisieren ist, bzw. unklar war, ob, wann und in welcher Form realisiert werden kann. Ob eine Nachbesserung aus dem noch verbliebenen Bauträgerprojekt Putzbrunn erwartet werden kann, kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Insoweit ist die Nachbesserung vom fristgerechten Vorliegen eines entsprechenden Bebauungsplans bzw. Baurechts abhängig, die der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen.

### 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.

Mit dem 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 wird, soweit es den Immobilienbestand in Augsburg betrifft, auf die oben gemachten Ausführungen zur Bestands- und Immobilienverwaltung verwiesen. Das Konzept für den Augsburger Raum besteht darin, kleinere oder schlechtere Objekte in dezentraler Lage möglicherweise abzustoßen, Baurechte auf Grundstücken in entsprechenden Lagen zu entwickeln bzw. in zentralen und guten Lagen zu reinvestieren. Insoweit gibt es in diesem Bereich noch entsprechenden Handlungsbedarf.

Der Konzern sieht nach aktueller Lage keine existenzbedrohenden oder bestandsgefährdenden Risiken innerhalb der Bestandsverwaltung. Grundsätzlich wird man bei der Risikobetrachtung in der Bestandsverwaltung zwischen der gewerblichen Vermietung und der wohnungswirtschaftlichen Vermietung unterscheiden müssen, da Erstere erfahrungsgemäß wesentlich stärkeren konjunkturellen Schwankungen oder Trends unterliegt, wie z. B. dem veränderten Einkaufsverhalten durch Internet im Einzelhandel.

Soweit es den Bahnhofplatz 1 in München betrifft, handelt es 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 außerordentlichen Mieteinbrüchen, Leerständen in besonderem 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 Bestandshaltern bzw. Immobilieneigentümern.

**IV. Prognosebericht**

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

In 2019 geht der Konzern bei der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG von Mietumsätzen ohne Nebenkosten von ca. TEUR 3.300 aus und bei der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG von Nettomietumsätzen von ca. TEUR 5.100.

Das Ergebnis innerhalb der Bestandsverwaltung kann im Übrigen von weiteren Faktoren beeinflusst sein u. a. Entwicklung von Zeitwerten, Buchgewinnen aus Veräußerungen, Höhe von Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen etc.

Unter Berücksichtigung der Prognosen erwartet der Konzern für 2019 ein Ergebnis vor Steuern ohne Berücksichtigung von Zeitwertänderungen von rund EUR 4,7 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. In der Kostenverrechnung sind eine feste Vergütung sowie eine erfolgs- und leistungsabhängige Prämie enthalten, die nach Abschluss eines Kalenderjahres nach billigem Ermessen ohne Rechtsanspruch festgelegt wird. 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.

► *Bahnhofplatz 1, München*



Augsburg, 30.04.2019

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer



## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

### AKTIVA

	Anhang Pos.	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	193,00	768,00
Sachanlagen	2.1.2	56.914,00	325.967,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	188.375.100,00	185.979.074,15
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	531.813,05	175.348,49
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.1.5	0,00	18.802.427,25
Latente Steueransprüche	2.1.6	78.600,00	83.200,00
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt</b>		189.042.620,05	205.366.784,89
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.7	64.996,02	40.193,99
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.8	960.366,15	423.370,36
Ertragsteuerforderungen	2.1.9	17.097,00	4.864,00
Zahlungsmittel	2.1.10	22.682.550,57	11.383.135,67
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt</b>		23.725.009,74	11.851.564,02
		212.767.629,79	217.218.348,91

<b>PASSIVA</b>			
	<b>Anhang Pos.</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	2.1.11	7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		107.191.801,86	98.318.626,92
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		114.391.801,86	105.518.626,92
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		114.391.801,86	105.518.626,92
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	56.410.666,52	61.490.551,12
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.13	831.316,20	826.287,32
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.14	18.461.300,00	17.636.100,00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		75.703.282,72	79.952.938,44
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	10.788.439,21	19.037.267,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.15	508.148,45	455.389,00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.16	10.305.374,77	10.551.959,08
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.17	299.448,00	521.879,00
Steuerverbindlichkeiten	2.1.18	771.134,78	1.180.289,00
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		22.672.545,21	31.746.783,55
		212.767.629,79	217.218.348,91

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

### 1. Januar – 31. Dezember 2018 nach IAS/IFRS

	Anhang Pos.	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	2.2.1	8.075.019,98	3.755.506,67
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	9.573.328,40	8.497.748,88
3. Materialaufwand	2.2.3	-1.748.409,82	-1.224.471,80
4. Personalaufwand	2.2.4	-129.532,28	-117.867,47
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-10.980,20	-17.277,23
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-3.701.976,80	-1.715.742,15
7. Finanzerträge	2.2.7	358,10	8.233,32
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-1.640.364,71	-822.746,86
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.2.9	0,00	3.266.188,33
<b>10. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>10.417.442,67</b>	<b>11.629.571,69</b>
11. Ertragsteuern	2.2.10	-1.064.267,73	-3.758.497,02
<b>12. Konzernergebnis</b>		<b>9.353.174,94</b>	<b>7.871.074,67</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen		0,00 9.353.174,94	0,00 7.871.074,67
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
<b>Ergebnis je Aktie in EUR*</b>	2.2.11	<b>19,49</b>	<b>16,40</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.

► 34

## Gesamtergebnisrechnung

### vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 nach IAS/IFRS

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9.353.174,94</b>	<b>7.871.074,67</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>9.353.174,94</b>	<b>7.871.074,67</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 9.353.174,94	0,00 7.871.074,67



*Konzernanhang  
für das Geschäftsjahr 2018  
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 Verwaltung und Neuordnung des im Großraum Augsburg und in München 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 erwarben die immosens GmbH und die immosens Beteiligungs GmbH Geschäftsanteile von je EUR 85.000,00 zum Preis von je EUR 5.000.000,00. Die restlichen Geschäftsanteile zu je insgesamt EUR 60.000,00 sollten zum 30.06.2019 zum Preis von je EUR 3.750.000,00 erworben werden. 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.

Mit Nachtrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag und Verpfändungsvertrag über Geschäftsanteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 19.11.2018 des Notars Joseph Hönle in München, URNr. 3157/2018 wurden die letzten Anteile (12 %) an der HI Wohnbau GmbH vorzeitig zum 20.11.2018 veräußert.

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 01.01.2018 bis 31.12.2018 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 § 315e (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 2017 zu Grunde gelegt.

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2019 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2019 vorgesehen.

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

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31.12.2018 verpflichtend anzuwendenden IFRS. Erstmals anzuwenden waren folgende Standards:

- 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)
- IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2018 beginnen)

Die Standards haben keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

### Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Die folgenden (bis zum 31.12.2018 veröffentlichten) neuen oder geänderten IFRS waren für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden vom Konzern nicht angewandt:

- 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	
		31.12.2018 EUR	31.12.2017 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

Bis zum 31.12.2017 wurden nach IAS 28.13 die HI Wohnbau GmbH als assoziiertes Unternehmen in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Durch oben genannten Vertrag wurden die letzten Anteile mit Wirkung zum 20.11.2018 veräußert.

#### 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 des assoziierten Unternehmens erfolgte im Vorjahr 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
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.

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 2018 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 2017 auf 2018 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 bestimmbareren 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 beinhalten originäre Verbindlichkeiten. 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 2,21 % (Vj. 2,09 %) 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

Lizenzen und Software	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2017</b>	<b>33.097,88</b>
Zugänge	0,00
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>33.097,88</b>
Zugänge	0,00
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>33.097,88</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2017</b>	<b>1.343,00</b>
Abschreibung	575,00
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>768,00</b>
Abschreibung	575,00
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>193,00</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2017</b>	<b>31.754,88</b>
Zugänge	575,00
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>32.329,88</b>
Zugänge	575,00
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>32.904,88</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>768,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>193,00</b>

### 2.1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2017</b>	<b>502.581,90</b>
Zugänge	4.561,23
Abgänge	0,00
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>507.143,13</b>
Zugänge	34.887,20
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-359.075,39
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>182.954,94</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2017</b>	<b>338.108,00</b>
Zugänge	4.561,23
Abgänge	0,00
Abschreibung	-16.702,23
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>325.967,00</b>
Zugänge	34.887,20
Abgänge/Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-293.535,00
Abschreibung	-10.405,20
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>56.914,00</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2017</b>	<b>164.473,90</b>
Zugänge	16.702,23
Abgänge	0,00
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>181.176,13</b>
Zugänge	10.405,20
Abgänge	-65.540,39
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>126.040,94</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>325.967,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>56.914,00</b>

#### 2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 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 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>185.979.074,15</b>
Abgänge	-5.580.000,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte	7.976.025,85
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>188.375.100,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>185.979.074,15</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>188.375.100,00</b>

Bei dem Abgang handelt es sich um den Verkauf der Immobilie in Augsburg, Blücherstraße.

#### 2.1.4 Geleistete Anzahlungen und Anlagen am Bau

Es handelt sich überwiegend um Baukosten für die Objekte Augsburg, Karlstraße und Unter dem Bogen.

## 2.1.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2017</b>	<b>24.643.689,32</b>
Abgang	-9.107.450,40
46%-iger Anteil am Gewinn 2017	3.266.188,33
<b>Stand 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>18.802.427,25</b>
Abgang	-18.802.427,25
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>

Die restliche Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH wurde im Berichtsjahr vollständig veräußert.

## 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:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) offene Pachten/Mieten	97.312,71	72.119,87
b) Einzelwertberichtigung	-32.316,69	-31.925,88
	<b>64.996,02</b>	<b>40.193,99</b>

## 2.1.8 Übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) Umsatzsteuer	0,00	122.390,48
b) Rechnungsabgrenzungsposten	199.438,44	24.253,18
c) Zinsabgrenzung für ein Festgeld	0,00	43.824,55
d) Verrechnungskonto TI Immobilien KG	228.661,21	194.094,00
e) Versicherungsentschädigung	500.000,00	0,00
f) sonstige Vermögenswerte	32.266,50	38.808,15
	<b>960.366,15</b>	<b>423.370,36</b>

## 2.1.9 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten laufende Steuererstattungsansprüche für 2018 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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	10.788.439,21	19.037.267,47
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	13.394.085,74	13.506.050,99
c) mehr als fünf Jahre	43.016.580,78	47.984.500,13
	<b>67.199.105,73</b>	<b>80.527.818,59</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 2,00 % (Vj. 1,87 %).

## 2.1.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Kaufpreisleibrenten i.H.v. TEUR 831 (Vj. TEUR 826), die durch Grundschulden besichert sind.

## 2.1.14 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) langfristige Aktiva	18.458.400,00	17.631.800,00
b) kurzfristige Aktiva	2.900,00	4.300,00
	<b>18.461.300,00</b>	<b>17.636.100,00</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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) Lohnsteuer	632,46	2.179,39
b) Umsatzsteuer	144.386,25	22.296,18
c) Sicherheitseinbehalte	1.527.098,22	1.552.763,60
d) Mängeleinbehalte	400.000,00	2.000.000,00
e) Verpflichtungen aus Kauttionen	123.953,50	131.252,54
f) Kundenüberzahlungen	738,94	11.075,16
g) Aufsichtstatsvergütung	18.000,00	18.000,00
h) Verpflichtungen aus Leibrenten	107.914,80	99.934,68
i) Rechnungsabgrenzungsposten	27.252,76	97.452,67
j) ausstehende Rechnungen Bahnhofplatz	0,00	18.627,65
k) Abfindungsanspruch	7932.016,80	6.596.768,53
l) sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23.381,04	1.608,68
	<b>10.305.374,77</b>	<b>10.551.959,08</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.

	<b>Personalkosten</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Stand 01.01.2017</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>
Zuführung	4.300,00	246.005,00	250.305,00
Auflösung	0,00	1.605,01	1.605,01
Verbrauch	3.100,00	468.030,99	471.130,99
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>4.300,00</b>	<b>295.148,00</b>	<b>299.448,00</b>

### 2.1.18 Steuerverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestanden gegenüber dem Finanzamt aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre.

## 2.2 Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten überwiegend Miet- und Pachteinnahmen. In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.036 (Vj. TEUR 713) enthalten, die IFRS 15 unterliegen.

### 2.2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	3.571,53	8.489,21
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	1.605,01	17.264,48
c) Sachbezüge	1.994,32	3.700,80
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.064.788,08	7.558.369,62
e) Versicherungsentschädigung	1.811.495,26	1.115,57
f) Gewinn aus Veräußerung Immobilie	670.000,00	0,00
g) anteiliger Beteiligungsverkauf HI Wohnbau GmbH		
Verkaufserlös	0,00	10.000.000,00
Buchwertabgang	0,00	-9.107.450,40
h) Sonstige	19.874,20	16.259,60
	<b>9.573.328,40</b>	<b>8.497.748,88</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:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
a) Löhne und Gehälter	109.650,05	99.762,98
b) soziale Abgaben	19.882,23	18.104,49
	<b>129.532,28</b>	<b>117.867,47</b>

### 2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
a) Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	575,00	575,00
b) Abschreibung auf Sachanlagen	10.405,20	16.702,23
	<b>10.980,20</b>	<b>17.277,23</b>

### 2.2.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
a) Betriebskosten	198.490,47	212.006,02
b) Verwaltungskosten	853.507,92	722.598,72
c) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	6.982,37	16.908,68
d) anteiliger Beteiligungsverkauf HI Wohnbau GmbH		
Buchwertabgang	18.802.427,25	0,00
Verkaufserlös	-17.500.000,00	0,00
e) Abfindungsanspruch	1.340.568,79	764.228,73
	<b>3.701.976,80</b>	<b>1.715.742,15</b>

### 2.2.7 Finanzerträge

Es handelt sich überwiegend um Bankzinsen.

### 2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
a) Zinsanteil aus Kaufpreis-leibrentenverpflichtungen	128.903,96	32.624,68
b) Bankzinsen	1.461.948,75	666.751,03
c) Zinsen auf Steuernachzahlungen	49.512,00	123.347,00
d) sonstige Zinsen	0,00	24,15
	<b>1.640.364,71</b>	<b>822.746,86</b>

### 2.2.9 Erträge aus assoziierten Unternehmen

Es handelte sich im Vorjahr um das anteilige Ergebnis zum 31.12.2017 mit TEUR 3.266 aus der Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH als assoziiertes Unternehmen. Durch den Verkauf der restlichen Beteiligung im Berichtsjahr entfällt der Anspruch auf ein anteiliges Ergebnis.

## 2.2.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 EUR
a) laufende Steuern	234.467,73	1.379.197,02
b) latente Steuern	829.800,00	2.379.300,00
	<b>1.064.267,73</b>	<b>3.758.497,02</b>

Der Berechnung der Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt geltenden oder erwarteten Steuersätze zugrunde. Der Steuersatz von 32,3% (Vj. 32,3%) 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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Ergebnis vor Steuern	10.417	11.630
Steuersatz	32,30 %	32,30 %
rechnerischer Steueraufwand	3.365	3.756
permanente Differenzen aus GewSt	-408	135
periodenfremde Ertragsteuern	-2.950	969
sonstige Abweichungen	1.057	-1.102
<b>tatsächlicher Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.064</b>	<b>3.758</b>

## 2.2.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR 9,353 (Vj. TEUR 7,871) 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

Es bestehen zum 31.12.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 234 (Vj. TEUR 0). Die (Rest-)Laufzeit beträgt neun Jahre.

## 4.2 Nicht ausgenutzte Kreditlinien

Der Konzern verfügt über einen Kontokorrentrahmen in Höhe von TEUR 11.000 (Vj. TEUR 11.000). Dieser wurde bis zu einer Höhe von rund TEUR 7.707 in Anspruch genommen.

## 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 2018 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2017 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 114.392 (Vj. TEUR 105.519). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 75.703 (Vj. TEUR 79.953) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 22.673 (Vj. TEUR 31.747). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 53,8% (Vj. 48,6%).

## Kapitalflussrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2018 nach IFRS

	2018 EUR	2017 EUR
Konzernergebnis	9.353.174,94	7.871.074,67
Ertragsteuern	1.064.267,73	3.758.497,02
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>10.417.442,67</b>	<b>11.629.571,69</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	10.980,20	17.277,23
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-222.431,00	314.889,00
zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-750.593,80	4.906.879,56
Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	632.427,25	-892.549,60
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-7.680.558,08	-11.774.288,33
Zinserträge und Zinsaufwendungen	1.640.006,61	814.513,54
erhaltene Zinsen	358,10	8.233,32
gezahlte Zinsen	-1.640.364,71	-822.746,86
gezahlte Ertragsteuern	-655.854,95	-93.695,02
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.751.412,29</b>	<b>4.108.084,53</b>
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-393.284,53	-179.909,72
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	6.250.000,00	300.000,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	0,00	-112.818.427,57
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	17.500.000,00	10.000.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>23.356.715,47</b>	<b>-102.698.337,29</b>
Dividendenausschüttung an Anteilseigner	-480.000,00	-480.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.751.901,79	68.134.215,47
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-15.080.614,65	-533.788,31
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.808.712,86</b>	<b>67.120.427,16</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	11.299.414,90	-31.469.825,60
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	11.383.135,67	42.852.961,27
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>22.682.550,57</b>	<b>11.383.135,67</b>

#### 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.

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
a) Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	409	275
b) Personalaufwand	274	239
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138	89

#### 4.6 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2018 insgesamt ca. 92 % der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

#### 4.7 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2018 durchschnittlich auf 3 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 (bis 14.06.2018)
- Herr Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München (ab 14.06.2018)

Die feste Vergütung 2018 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.444,00 (Vj. TEUR 19.088,60).

#### 4.9 Vorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Rechtsanwalt, Sauerlach, Alleinvorstand. Die festen Vorstandsvergütungen 2018 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen betragen EUR 259.679,44 (Vj. EUR 239.337,18).

#### 4.10 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 2,00	960.000,00
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	9.500.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	1.566.231,73
	<b>12.026.231,73</b>

#### 4.11 Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr TEUR 40 (Vj. TEUR 40) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2018.

#### 4.12 Nachtragsbericht

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

Augsburg, den 30. April 2019

Der Alleinvorstand

Hans-Peter Bauer

## Eigenkapitalveränderungsrechnung nach IFRS zum 31. Dezember 2018

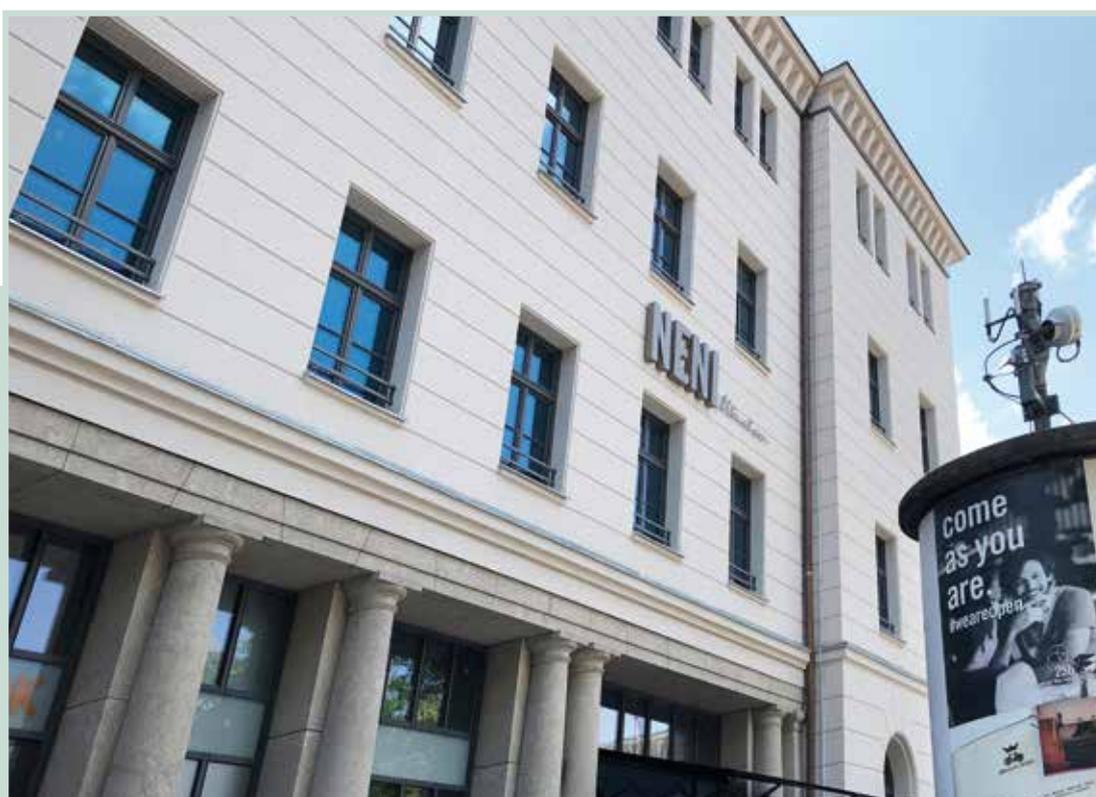
	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheitsanteile EUR	Konzern-eigenkapital EUR
<b>a) Stand 01.01.2017</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>90.927.552,25</b>	<b>98.127.552,25</b>	<b>0,00</b>	<b>98.127.552,25</b>
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
c) 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>d) 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>
e) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
f) Konzernergebnis	0,00	9.353.174,94	9.353.174,94	0,00	9.353.174,94
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern					
auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	9.353.174,94	9.353.174,94	0,00	9.353.174,94
<b>g) Stand 31.12.2018</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>107.191.801,86</b>	<b>114.391.801,86</b>	<b>0,00</b>	<b>114.391.801,86</b>

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



► Fuggerstraße, Augsburg,  
mit Stadttheater

► 45



► Bahnhofplatz 1, München



*Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers*

## An die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

### Prüfungsurteil

Wir haben den von der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft aufgestellten Konzernabschluss unter Einbezug der Tochtergesellschaften („Konzern“), bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie Konzernanhang geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstel-

lungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf

der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der

Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

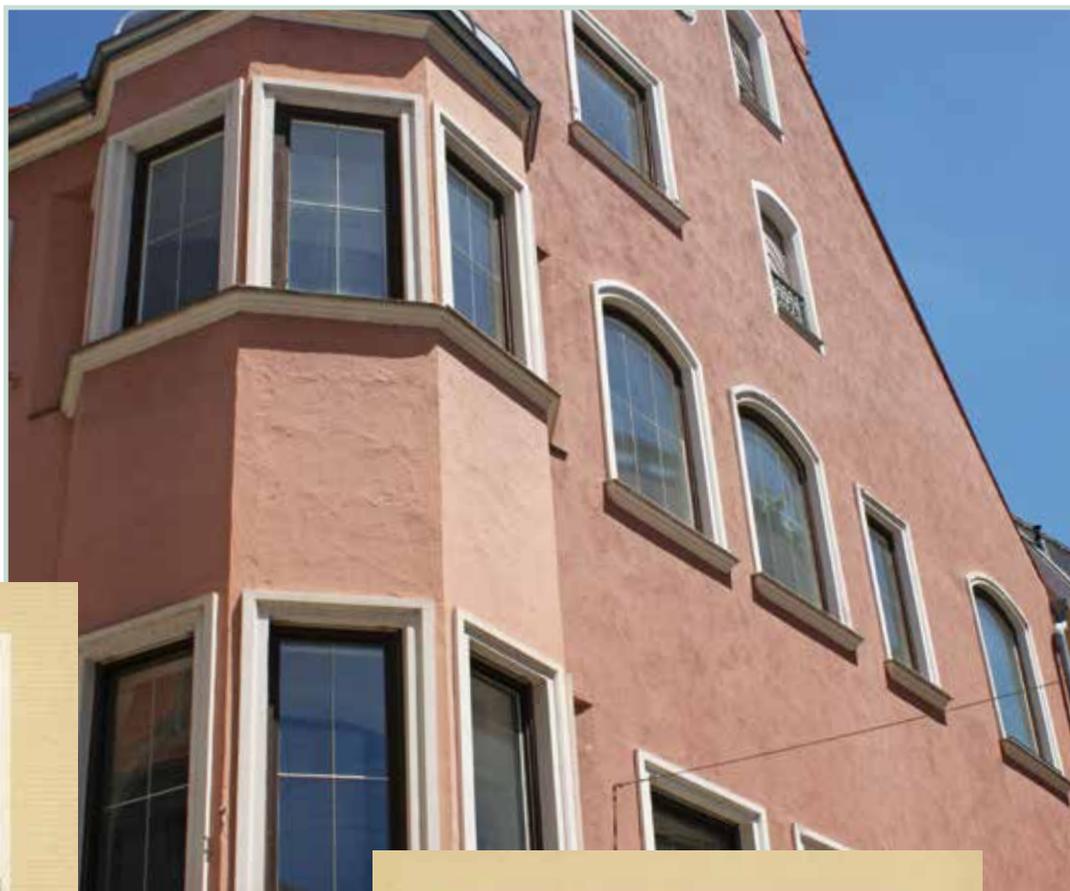
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 16. Mai 2019

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann            Meußner  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer

► *Unter dem Bogen 4, Augsburg*





*Bericht des Aufsichtsrats*

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2018, 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. Darüber hinaus 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 2018 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 30.08.2018 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 06.06.2019 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 2018 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 wurde vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer erhob keine Einwendungen und hat folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor und wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft. Der Abhängigkeitsbericht und der Bericht des Abschlussprüfers waren Gegenstand der Sitzung vom 06.06.2019 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 Schlussklärung des Vorstands zu erheben sind.

Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratssitzung am 06.06.2019. 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 Vorstandes an.

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

Augsburg, 06. Juni 2019

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

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Hans-Peter Bauer, Vorstand

**Fotografie:**

Hasen-Immobilien AG (Seite 5/8/15/21/26/31/53)  
alle anderen [www.berndmueller-fotografie.de](http://www.berndmueller-fotografie.de)

**Gestaltung:**

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

**Druck:**

Joh. Walch, Augsburg