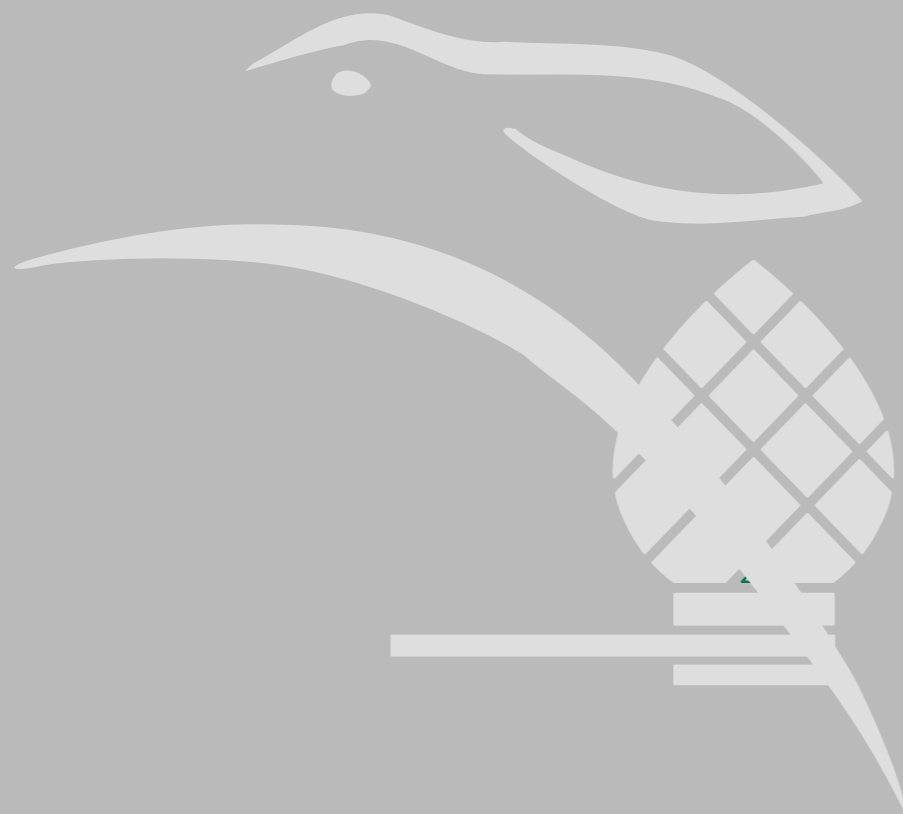


**Geschäftsbericht 2019**  
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft



Geschäftsbericht 2019  
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft



# 2019

## INHALT

Organe der Gesellschaft	5
Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2020	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	11
Bilanz zum 31. Dezember 2019	16
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2019	18
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	19
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019	22/23
Entwicklung des Anlagevermögens 2019	22/23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	25
<hr/>	
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019	29
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember 2019 nach IFRS	36
Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 nach IFRS	36
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019	37
Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2019 nach IFRS	46
Kapitalflussrechnung 2019 1. Januar – 31. Dezember 2019 nach IFRS	47
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	49
Bericht des Aufsichtsrats	53
<hr/>	
Impressum	55

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### AUFSICHTSRAT

**Willy Hoffmann** Aufsichtsratsvorsitzender  
90409 Nürnberg

**Dr. Martin Leibhard** stellvertretender  
82275 Emmering Vorsitzender

**Peter Roßbach** Aktionärsvertreter  
81925 München

### VORSTAND

**Hans-Peter Bauer**  
82054 Sauerlach





**HIERMIT LADEN WIR UNSERE AKTIONÄRE ZUR DER AM DONNERSTAG, DEN 20. AUGUST 2020, 11:00 UHR STATTFINDENDEN ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG EIN.**

Die Hauptversammlung wird gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVID-19-Gesetz) als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten (mit Ausnahme des von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreters) abgehalten.

Die virtuelle Hauptversammlung wird in den Geschäftsräumen am Sitz der Gesellschaft in Augsburg, Fuggerstraße 1, stattfinden und im Wege der Bild- und Tonübertragung zugänglich sein.

## TAGESORDNUNG

**1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019, des gebilligten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 mit dem Konzernlagebericht 2019 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019**

Diese Unterlagen können im Internet unter [www.hasen-ag.de](http://www.hasen-ag.de) unter der Rubrik Investor Relations eingesehen werden. Auf Wunsch erhält jeder Aktionär unverzüglich und kostenlos eine Abschrift. Des Weiteren werden die Unterlagen auch in der Hauptversammlung über die genannte Internetseite zugänglich sein und näher erläutert.

**2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, aus dem im Geschäftsjahr 2019 erzielten Bilanzgewinn der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von EUR 2.542.731,28 eine Dividende von 1,00 Euro je Stückaktie, das sind insgesamt EUR 480.000,00 auf die dividendenberechtigten 480.000 nennbetragslosen Stückaktien, an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.062.731,28 auf neue Rechnung vorzutragen.

**3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

**4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

**5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 zu bestellen.

**Weitere Angaben und Hinweise zur Einberufung, zum Verfahren und der Durchführung der Hauptversammlung, zur Teilnahme an der Hauptversammlung sowie zur Ausübung des Stimmrechts**

**Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten**

Gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates zum Schutz der Gesundheit der Aktionäre sowie der übrigen Organe der Gesellschaft entschieden, dass die Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten (mit Ausnahme des von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreters) abgehalten wird.

Die Rechte der Aktionäre zur Teilnahme, Stimmrechtsausübung, Stimmrechtsvertretung, zu den Fragerechten und zum Widerspruch ergeben sich insoweit aus Art. 2 § 1 COVID-19-Gesetz sowie den allgemeinen aktienrechtlichen Bestimmungen zur Einladung und Durchführung von Hauptversammlungen und der Satzung der Gesellschaft, soweit nicht Art. 2 § 1 COVID-19-Gesetz Abweichendes regelt.

**Teilnahme an der Hauptversammlung und Ausübung des Stimmrechts**

Eine physische Teilnahme der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten (mit Ausnahme des von der Gesellschaft genannten Stimmrechtsvertreters) ist aufgrund des von der Gesellschaft beschlossenen Verfahrens zur Durchführung der Hauptversammlung gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz in diesem Jahr nicht möglich. Allerdings ist es für die Aktionäre und ihre Bevollmächtigte möglich, an den Abstimmungen teilzunehmen, Fragen an die Gesellschaft zu adressieren und diese im Rahmen der präsenslosen Hauptversammlung beantworten zu lassen, Gegen- und Ergänzungsanträge zu stellen und die präsenslose Hauptversammlung online zu verfolgen.

Zu dieser Art der Teilnahme gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz an der diesjährigen Hauptversammlung, zur Ausübung des Stimmrechts und zur Stellung von Anträgen sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die nach § 4 Abs. 2 der Satzung im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen sind und sich so angemeldet haben, dass Ihre Anmeldung spätestens am

**13. August 2020, 24:00 Uhr,**

bei der Gesellschaft eingegangen ist.

Aktionäre können sich schriftlich, per Telefax oder per E-Mail bei der Hasen-Immobilien AG unter Angabe des vollständigen Namens sowie der Aktionärsnummer 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)

oder elektronisch unter Nutzung des passwortgeschützten Aktionärsportals auf der Webseite der Gesellschaft unter:

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

anmelden.

**EINLADUNG ZUR  
ORDENTLICHEN  
HAUPTVERSAMMLUNG 2020**  
HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG  
WERTPAPIER-KENNNUMMER A1X3RR



Die im Aktienregister eingetragenen Aktionäre erhalten zusammen mit den Einladungs- und Anmeldeunterlagen persönliche Zugangsdaten zum Aktionärsportal, das sie auf der Internetseite der Gesellschaft unter

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

finden.

Diese ermöglichen Ihnen die Nutzung des passwortgeschützten Aktionärsbereichs zur Übermittlung von Fragen (siehe auch dazu Auskunftsrecht des Aktionärs), zur Nachverfolgung der vollständigen präsenzlosen Hauptversammlung (siehe nachfolgend auch Live-Übertragung der Hauptversammlung im Internet) sowie zur Stimmabgabe.

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 13. August 2020, 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 **13. August 2020**. Erwerber von Aktien der Gesellschaft, die noch nicht im Aktienregister eingetragen sind, werden daher gebeten, Umschreibungsanträge so zeitnah wie möglich zu stellen.

#### Verfahren für die Stimmabgabe bei Stimmrechtsvertretung

Aktionäre können ihr Stimmrecht unter entsprechender Vollmachtserteilung durch einen Bevollmächtigten z.B. durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder eine andere Person ihrer Wahl ausüben lassen. Auch in diesem Fall ist eine ordnungsgemäße Anmeldung des Aktionärs erforderlich, und zwar entweder durch den Aktionär oder einen Bevollmächtigten. Die Bevollmächtigten üben das Stimmrecht in diesem Fall gemäß den Regelungen von Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz ebenfalls, wie nachfolgend beschrieben, aus.

Die Teilnahme des Bevollmächtigten über das Aktionärsportal setzt voraus, dass der Bevollmächtigte über die für den Zugang erforderlichen Angaben verfügt. Diese kann er auf zwei Wegen erhalten. Zum einen kann der Aktionär dem Bevollmächtigten seine Aktionärsnummer und sein Zugangspasswort übergeben. Die Nutzung der Aktionärsnummer und des Zugangspassworts durch den Bevollmächtigten gilt zugleich als Nachweis der Bevollmächtigung. Zum anderen erhält der Bevollmächtigte, wenn die Vollmachtserteilung an ihn gegenüber der Gesellschaft erfolgt, eigene Zugangsdaten zum Aktionärsportal zugesendet, die ihm die Teilnahme für den Aktionär erlaubt.

Die Erteilung einer Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen grundsätzlich der Textform. Ein Formular, von dem bei der Vollmachtserteilung Gebrauch gemacht werden kann – aber nicht muss –, befindet sich bei den Anmeldeunterlagen, die den Aktionären zusammen mit der Einladung übersandt werden.

Die Gesellschaft bietet ihren Aktionären des Weiteren die Möglichkeit an, einen von der Gesellschaft benannten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter bereits vor der Hauptversammlung zu bevollmächtigen. Der weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter übt das Stimmrecht ausschließlich auf der Grundlage der von den Aktionären erteilten Weisungen aus. Soll der von der Gesellschaft benannte Stimmrechtsvertreter bevollmächtigt werden, müssen Sie zwingend Weisungen erteilen, wie das Stimmrecht ausgeübt werden soll. Ohne Erteilung entsprechender Weisungen ist die Vollmacht ungültig.

Diejenigen Aktionäre, die dem von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter eine Vollmacht und Weisungen erteilen wollen, müssen ebenfalls zur Hauptversammlung angemeldet sein. Die Erteilung der Vollmacht an den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter, ihr Widerruf und die Erteilung und der Widerruf von Weisungen bedürfen der Textform und müssen der Gesellschaft bis einschließlich

**13. August 2020, 24:00 Uhr,**

unter Angabe des vollständigen Namens sowie der Aktionärsnummer unter folgender Adresse zugehen:

**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)**

Ebenso steht dafür das Passwort geschützte Aktionärsportal auf folgender Webseite

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

bis zum Ende der Abstimmungen in der Hauptversammlung zur Verfügung.

Die notwendigen Unterlagen und Informationen hierzu erhalten die Aktionäre zusammen mit den Anmeldeunterlagen zur diesjährigen Hauptversammlung.

#### Verfahren für die Stimmabgabe durch Briefwahl und elektronische Briefwahl

Aktionäre können ihre Stimmen auch durch Briefwahl bzw. elektronische Briefwahl im Sinne von Art. 2 § 1 Abs. 2 Nr. 2 COVID-19-Gesetz abgeben. Zur Ausübung des Stimmrechts im Wege der Briefwahl und der elektronischen Briefwahl sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die rechtzeitig angemeldet sind.

Sofern Aktionäre nicht von der Möglichkeit der elektronischen Briefwahl Gebrauch machen, kann die Stimmabgabe im Wege der

Briefwahl schriftlich oder in Textform erfolgen und muss bis einschließlich

**13. August 2020, 24:00 Uhr,**

bei der Gesellschaft unter Angabe des vollständigen Namens sowie der Aktionärsnummer unter folgender Adresse eingegangen sein

**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)**

Für die Briefwahl in schriftlicher Form steht den Aktionären das den Anmeldeunterlagen beigefügte Formular zur Verfügung, das an die oben stehende Adresse zurückgesendet werden muss. Die Änderung oder der Widerruf bereits erteilter Stimmen per Briefwahl oder elektronischer Briefwahl ist bis zum vorstehend genannten Zeitpunkt auf gleichem Wege möglich, danach nur noch über das passwortgeschützte Aktionärsportal.

Für die elektronische Briefwahl steht das passwortgeschützte Aktionärsportal auf folgender Webseite

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

bis zum Ende der Abstimmungen in der Hauptversammlung zur Verfügung.

Die notwendigen Unterlagen und Informationen hierzu erhalten die Aktionäre zusammen mit den Anmeldeunterlagen zur diesjährigen Hauptversammlung.

#### Live-Übertragung der Hauptversammlung im Internet

In dem für die Hauptversammlung zur Verfügung gestellten, passwortgeschützten Aktionärsportal, auf welches nur über die mit den Anmeldeunterlagen erhaltenen Zugriffsdaten ein Zugriff besteht, wird die vollständige präsenzlose Hauptversammlung, d. h. insbesondere die Eröffnung der Hauptversammlung durch den Versammlungsleiter, die Rede des Vorstandes, Beantwortung von Fragen sowie die Verkündung der Beschlussergebnisse übertragen. Die vollständige Übertragung erfolgt im passwortgeschützten Aktionärsportal auf folgender Webseite:

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

## RECHTE DER AKTIONÄRE

### 1. Auskunftsrecht des Aktionärs

Jedem Aktionär ist grundsätzlich auf Verlangen in der Hauptversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft einschließlich der rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie über die Lage des Konzerns und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zu geben, soweit sie zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstands der Tagesordnung erforderlich sind und kein Auskunftsverweigerungsrecht besteht.

Gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz ist aufgrund der Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten die Ausübung des Auskunftsrechts nicht im gewohnten Rahmen möglich.

Die Gesellschaft schafft allerdings gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 COVID-19-Gesetz eine Fragemöglichkeit, bei der jeder angemeldete Aktionär im Wege der elektronischen Kommunikation Fragen an die Verwaltung richten kann. Um die Fragemöglichkeit auszuüben, sind die Fragen ausschließlich im passwortgeschützten Aktionärsportal unter folgender Webseite einzugeben:

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

Die Fragen müssen gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 Nr. 3 COVID-19-Gesetz in Verbindung mit Art. 2 § 1 Abs. 2 Satz 2 COVID-19-Gesetz spätestens 2 Tage vor Beginn der Hauptversammlung d. h. bis zum

**17. August 2020, 24:00 Uhr,**

über das passwortgeschützte Aktionärsportal eingehen.

Im Rahmen der Übertragung der Hauptversammlung wird die Verwaltung gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 Satz 2 COVID-19-Gesetz in freiem und pflichtgemäßem Ermessen die bei der Gesellschaft fristgemäß eingegangenen Fragen beantworten.

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

Gegenanträge zu Punkten der Tagesordnung oder Wahlvorschläge sind an die Gesellschaft

**Hasen-Immobilien AG  
Fuggerstr. 1  
86150 Augsburg  
Fax: 0821 / 319590 20  
[info@hasen-ag.de](mailto:info@hasen-ag.de)**

zu richten.

### 3. Möglichkeit des Widerspruchs gegen Beschlüsse der Hauptversammlung gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 COVID-19-Gesetz

Aktionäre, die sich ordnungsgemäß angemeldet und ihren Anteilsbesitz nachgewiesen haben, und ihre Bevollmächtigten können vom Beginn der virtuellen Hauptversammlung bis zu ihrem Ende in Abweichung von § 245 Nr. 1 AktG unter Verzicht auf das Erfordernis des Erscheinens in der Hauptversammlung über das Aktionärsportal unter der Internetadresse

<https://www.hasen-ag.de/investor-relations>

Widerspruch gegen Beschlüsse der Hauptversammlung erklären, wenn sie ihr Stimmrecht nach den vorstehenden Bestimmungen ausüben oder ausgeübt haben. Eine anderweitige Form der Übermittlung von Widersprüchen ist ausgeschlossen.



**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, Aktiengattung, Besitzart der Aktien und Nummer der Anmeldebestätigung) 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.

Zum Zwecke der Ausrichtung der Hauptversammlung beauftragt die Gesellschaft verschiedene Dienstleister. Diese erhalten von der Gesellschaft nur solche personenbezogenen Daten, welche für die Ausführung der beauftragten Dienstleistung erforderlich sind. Die Verarbeitung erfolgt im Wege der Auftragsvergabe nach Art 28 f. DSGVO. Die Dienstleister verarbeiten diese Daten ausschließlich nach Weisung der Gesellschaft. Im Übrigen werden personenbezogene Daten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Aktionären und Aktionärsvertretern im Zusammenhang mit der Hauptversammlung zur Verfügung gestellt.

Die personenbezogenen Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Pflichten gespeichert und anschließend gelöscht.

Jede Person, deren Daten betroffen sind, hat unter den gesetzlichen Voraussetzungen ein jederzeitiges Auskunfts-, Berichtigungs-, Einschränkung-, Widerspruchs- und Löschungsrecht bezüglich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie ein Recht auf Datenübertragung nach Kap. III DSGVO. Diese Rechte können gegenüber der Gesellschaft unentgeltlich über die folgenden Kontaktdaten

**Hasen-Immobilien AG**  
**Fuggerstr. 1**  
**86150 Augsburg**  
**Fax: 0821 / 319590 20**

geltend gemacht werden.

Zudem besteht nach näherer Maßgabe von Art. 77 DSGVO ein Beschwerderecht bei den Datenschutz-Aufsichtsbehörden.

Weitere Informationen zum Datenschutz sind auf der Internetseite der Hasen-Immobilien AG

<https://www.hasen-ag.de>

zu finden.

Augsburg, im Juni 2020

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft

Der Vorstand  
 Hans-Peter Bauer

# 2019



LAGEBERICHT FÜR DAS  
 GESCHÄFTSJAHR 2019  
 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 sich ausschließlich auf die Verwaltung eigener Immobilien konzentrieren.

Die Kommanditanteile betragen unverändert jeweils 90%.

Die Geschäftsführungsaufgaben werden 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.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die noch im Zwischenlagebericht zum 30.06.2019 dargestellten gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen, auf die nochmals Bezug genommen wird, wie z. B. der in 2019 herrschende Handelsstreit zwischen USA und China, die Auswirkungen der Diesellaffäre, die Klimaschutzdiskussion, der Brexit, die Neuregelungen zur Grundsteuer, die Einführung einer Mieterschutzverordnung, die bisherigen Konjunkturerwartungen sowie die bisherige Entwicklung und Situation auf dem Immobilienmarkt, sind durch die zwischenzeitlich eingetretenen Sonderbedingungen der Covid-19-Pandemie vollständig in den Hintergrund getreten.

Die Covid-19-Pandemie hat die Welt und das Land im Griff. Hoheitliche Maßnahmen und Entscheidungen des Bundes und der Länder mit diverssten Einschränkungen in den verschiedensten Bereichen zur Eindämmung einer weiteren Virusausbreitung, u. a. Grenzsicherungen,

Ausgangs- bzw. Kontaktverbote, Zwangsschließung von Ladengeschäften des Einzelhandels und der Gastronomie, temporärer Ausschluss von mietrechtlichen Kündigungsrechten bei Zahlungsverzug u. ä., stehen im Vordergrund und bestimmen den Alltag. Großteile der Wirtschaft sind durch die Maßnahmen erheblich in Mitleidenschaft gezogen worden bzw. zum Erliegen gekommen, auch wenn der Bund und die Länder versuchen, durch umfangreiche Hilfsprogramme die Auswirkungen abzumildern. Auf Bundesebene wurde Ende März 2020 ein zusätzlicher Nachtragshaushalt von EUR 122,5 Mrd. verabschiedet. Ebenso wurde auf Landesebene im Rahmen eines zweiten Nachtragshaushaltes der Sonderfonds Corona-Pandemie um EUR 10 Mrd. auf EUR 20 Mrd. aufgestockt.

Welche weiteren gesamtwirtschaftlichen Folgen, insbesondere auch für den Immobilienmarkt hieraus erwachsen, kann derzeit nicht prognostiziert werden, zumal nicht sicher abzusehen ist, wann mit einer Lockerung der vorerst bis zum 19. April erlassenen hoheitlichen Maßnahmen zu rechnen ist. Insoweit werden unterschiedliche Szenarien einer von verschiedenen Fachkreisen (Ifo-Institut, Wirtschaftsweisen) erwarteten Rezession der Wirtschaft diskutiert.

Soweit es den Immobilienmarkt betrifft, ist dieser bei Berichterstellung nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, sowohl bei den Mieten wie auch bei den Kaufpreisen, nachdem der Immobilienmarkt erfahrungsgemäß zeitverzögert auf die konjunkturelle Entwicklung und Sonderinflüsse anspricht. Sowohl im Wohnungswie auch im Gewerbemietmarkt werden jedoch grundsätzlich negative Entwicklungen erwartet, wie sich dies auch bereits im Zahlungsverhalten großer Gewerbemiet am Beginn der Pandemie abzeichnet.

### 2. Geschäftsverlauf

Wie bereits im Geschäftsbericht des vorangegangenen Geschäftsjahres eingehend beschrieben wird, konzentriert sich die Berichtsgesellschaft als Holding auf die Verwaltung ihrer Beteiligungen, die ausschließlich eigenen Immobilienbesitz verwalten.

Das Ziel der Immobilienverwaltung der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG in Augsburg besteht darin, gewerbliche Objekte mit schlechteren Entwicklungsaussichten abzustößen,

die Vermietung der verbleibenden Bestandsobjekte zu optimieren und den Bestand gegebenenfalls durch Zukäufe abzurunden. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich wird der Bestand sukzessive renoviert und saniert und es wird versucht, in Einzelfällen zusätzliche bzw. neue Baurechte zu schaffen.

Der Berichtszeitraum 2019 stand im Zeichen der Sanierung des im unmittelbaren Zentrum von Augsburg gelegenen denkmalgeschützten Gaststättenobjekts „Unter dem Bogen“. Das Objekt ist bereits in der mittelalterlichen Kartographie der Stadt Augsburg (Seldplan von 1521) nachgewiesen. Der Bauverlauf hat eine deutlich schlechtere Bausubstanz zu Tage gefördert als die Voruntersuchungen und der vorangegangene, durch den Brand erforderliche Rückbau vermuten ließen, was den Bauverlauf wesentlich komplexer und schwieriger gestaltet. Des Weiteren wurden im Objekt Kulturschichten entdeckt, die in das Mittelalter zurückreichen. Hierdurch waren aufwendige Untersuchungen und Dokumentationen des Denkmalschutzes und Archäologie notwendig, die zu einer Unterbrechung des Bauablaufs geführt haben. Obwohl die hierdurch entstandenen zeitlichen Verzögerungen gut aufgeholt werden konnten, stellen die gegenwärtigen, Covid-19-Pandemie bedingten Schwierigkeiten im Hinblick auf die erhöhten Hygieneanforderungen bzw. eingetretenen Lieferengpässen vor neue Herausforderungen, das Gebäude rechtzeitig fertigzustellen. Obwohl der entsprechende Mietvertrag mit einem Betreiber zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, kann noch nicht abgesehen werden, wann die Wiedereröffnung der Traditionsgaststätte mit Aufhebung bzw. Lockerung der behördlichen Gastronomieschließungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie sinnvoll ist.

Des Weiteren hat die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG Anfang 2019 in der Fußgängerzone Augsburgs, in unmittelbarer Nähe zum vorbeschriebenen Gastronomieobjekt bzw. zu weiterem Bestandseigentum, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus als Reinvestitionsobjekt in der Fußgängerzone hinzuerworben, nachdem in 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus in Stadtteillage verkauft worden war.

Ferner wird in einem Objekt die Sanierung von sieben Einheiten überprüft und schließlich bei zwei weiteren Grundstücken die Entwicklung neuer Baurechte geplant. Vor allem der Anteil an Wohnungen steht hierbei im Vordergrund.

Soweit es die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG mit ihrem Anwesen Bahnhofplatz 1, München betrifft, wurden in 2019 die Folgen eines Hagelschadens beseitigt sowie verschiedene 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 31.12.2019, 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), zwölf Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.476 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.

Schließlich umfasst das Grundstückseigentum der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG zum 31.12.2019 das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1, München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m<sup>2</sup>.

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

#### 3.1 Ertragslage

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 380 und liegen um TEUR 19 über dem Vorjahr (TEUR 361).

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betragen insgesamt TEUR 929 (Vj. TEUR 802) 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 83 (Vj. TEUR 169) beinhalten hauptsächlich den Zinsanteil für Kaufpreis-leibrentenverpflichtungen.

Die Erträge aus Beteiligungen 2019 setzen sich zusammen aus dem Ergebnis der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 906 (Vj. TEUR 3.961) und dem Ergebnis der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 994. Im Vorjahr war zudem noch der Gewinn aus der Veräußerung der restlichen Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH durch die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG enthalten (EUR 17,1 Mio).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 399 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 760) um TEUR 361 niedriger.

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr 2019 somit TEUR 1.926 (Vj. TEUR 20.501).

#### 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.

Die Berichtsgesellschaft war bislang an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG und an deren Komplementärin, der Hasen-Real Estate Verwaltungs GmbH zu 100% beteiligt. Beide Gesellschaften wurden zwischenzeitlich aufgelöst, wobei die Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG an die Berichtsgesellschaft angewachsen ist.

##### 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 Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben beinhalten die laufenden Girokonten sowie Festgelder bei Hausbanken.

##### 3.2.5 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Durch die Anwachsung der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG ist die Verbindlichkeit aus dem Vorjahr gegenüber dieser in Höhe von TEUR 5.539 entfallen.

##### 3.2.6 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem eine Kaufpreisleibrente in Höhe von TEUR 858 (Vj. TEUR 874).

##### 3.2.7 Zusammenfassung

Das Anlagevermögen zum 31.12.2019 mit rund TEUR 23.773 (Vj. TEUR 29.484) ist durch das Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 83.169 (Vj. TEUR 82.203) zu 349,85% abgedeckt (Vj. 278,8%).

Dem mittel-/kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 719 (Vj. TEUR 5.980) steht ein mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen samt aktivem Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 16.047 (Vj. TEUR 14.702) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 beträgt 94,7% (Vj. 89,2%).

Die Berichtsgesellschaft wird auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG verfügt neben ihren Bankguthaben in Höhe von TEUR 6.204 im Übrigen bei der örtlichen Hausbank über einen Kontokorrentrahmen bis zu 1 Mio. EUR und die Hasen-Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG über 10 Mio. EUR. Diese Kontokorrentrahmen wurden im Berichtszeitraum i.H.v. rund TEUR 7.141 (Vj. TEUR 7.707) in Anspruch genommen.

#### 4. Gesamtaussage

Soweit es das Ergebnis der Berichtsgesellschaft 2019 betrifft, liegt dieses über der Planung. Ursächlich hierfür ist vor allem die Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen sowie einer geringeren Abschreibung auf die Immobilie Bahnhofplatz 1, München.

### 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 zualterer 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 dem Vier-Augen-Prinzip unterliegen.

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 Mietgänge überprüft.

#### 3. Chancen und Risiken im Einzelnen

##### 3.1 Chancen und Risiken aus den Beteiligungen der Immobilien- / Bestandsverwaltung

Wie bisher sieht die Berichtsgesellschaft ihre Chancen im Rahmen ihrer Beteiligungsverwaltung in den zu erzielenden Beteiligungserträgen bzw. in der Wertentwicklung ihrer Beteiligungen als wertbeständige Anlagen.

Bei den Risiken versucht die Berichtsgesellschaft zu analysieren, welche negativen Ereignisse oder negativen Einflüsse es geben kann und welche Auswirkungen diese auf den Geschäftsverlauf und den Wert einer Beteiligung haben können.

Auf Grund der aktuellen Sondersituation der Covid-19-Pandemie wird im Hinblick auf die Chancen- und Risikoberichterstattung, soweit es die bisherige Marktsituation betrifft, auf die Ausführungen

früherer Lage- und Zwischenlageberichte, insbesondere den Lagebericht 2018 und den Zwischenlagebericht zum 30.06.2019 verwiesen, insbesondere was die Wertbeständigkeit und Zukunftsorientiertheit von Anlagen, die Vermietbarkeit und mögliche Leerstände bzw. Mietausfälle, regionale Marktbedingungen, rechtliche Risiken bzw. Liquiditätsrisiken u. a. betrifft.

Wie die Sondersituation der Covid-19-Pandemie jedoch deutlich macht, kann eine Chancen- und Risikoberichterstattung niemals abschließend sein, da es Risiken gibt, die nicht bekannt oder vorhersehbar sind oder deren tatsächliche Auswirkungen nicht annähernd abgeschätzt werden können. Des Weiteren ist eine Risikobetrachtung oder Risikoeinschätzung niemals statisch sondern ein ständig fortlaufender, sich verändernder Prozess. Sachverhalte müssen laufend vor dem Hintergrund sich abzeichnender Änderungen neu bewertet und beurteilt werden.

Bei der Covid-19-Pandemie kann weder sicher vorhergesagt werden, wann mit einer Lockerung oder Aufhebung der oben beschriebenen, staatlichen Maßnahmen zum Schutze der Gesundheit gerechnet werden kann, noch wie groß die Auswirkung auf die Wirtschaft sein wird, wann die Wirtschaft wieder anläuft, und welche Folgen auf die Immobilienwirtschaft haben wird.

Seit dem 18. März 2020 sind auf Grund hoheitlicher Maßnahmen alle Ladengeschäfte des Einzelhandels geschlossen, die nicht zur Grundversorgung der Bevölkerung notwendig sind. Diese Anordnung wurde vorerst bis 19.04.2020 ausgeweitet. Ebenso gilt dies für die Gastronomie. Essensangebote zur Mitnahme oder Auslieferung bleiben erlaubt.

Durch die auf Grund behördlicher Maßnahmen erfolgten Schließungen von Einzelhandelsgeschäften und Gaststätten haben zwischenzeitlich verschiedene Mieter begonnen, trotz entgegenstehenden gesetzlichen Willens und trotz der zwischenzeitlich bereitgestellten staatlichen Hilfsmaßnahmen, ihre Mietzahlungen einzustellen bzw. zu kürzen. In Einzelfällen wurden bzw. werden Stundungsvereinbarungen geschlossen.

Auf Grund dieses veränderten Mietzahlungsverhaltens kann eine Verschlechterung der Beteiligungserträge und der Jahresergebnisse nicht ausgeschlossen werden, wenngleich im ersten Schritt

Einsparungsmöglichkeiten auf der Fixkostenseite gesucht oder die Verschiebung von Projekten überprüft wird.

Trotz dieser einschneidenden Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass die sich abzeichnenden Risiken aus der Covid-19-Pandemie die Gesellschaft in ihrer Existenz bedrohen.

Für eine nähere Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Berichtsgesellschaft wird abzuwarten sein, wann die Aufhebung oder eine Teilaufhebung/Lockerung der Maßnahmen erfolgt, wann mit einer Normalisierung bzw. Erholung der Wirtschaft gerechnet werden kann und welche Folgen die Covid-19-Pandemie für den Immobilienmarkt bezüglich Vermietbarkeit, Miethöhen und Kaufpreise haben wird.

##### 3.2 Chancen aus der ehemaligen Beteiligung an der HI Wohnbau GmbH

Nachdem der vollständige Kaufpreis aus dem Verkauf der HI-Beteiligung bereits in 2018 vereinnahmt wurde, wird auf die detaillierten Ausführungen früherer Veröffentlichungen verwiesen.

Bekanntermaßen sieht der notarielle Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 für das verbliebene Bauträgerprojekt Putzbrunn ein zeitlich befristetes Nachbesserungsrecht vor, soweit hierfür ein Baurecht bis zum 31.12.2020 vorliegt. Die Parteien sind im Zeitpunkt des Vertragschlusses davon ausgegangen, dass das Projekt entsprechend der ursprünglichen Planung nicht zu realisieren ist bzw. beiden Seiten war unklar, ob, wann und in welcher Form eine Projektrealisierung möglich ist. Die Berichtsgesellschaft geht nach derzeitigem Stand davon aus, dass mit einem der Planungshoheit unterliegenden, gemeindlichen Satzungsbeschluss in 2020 nicht mehr gerechnet werden kann.

### IV. PROGNOSEBERICHT

Die Berichtsgesellschaft geht in 2020 von Beteiligungserträgen und einem Ergebnis vor Steuern in der Größenordnung des Jahres 2019 aus. Jedoch kann die Covid-19-Pandemie die Ergebnisse der Tochtergesellschaften erheblich verschlechtern. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Quantifizierung der möglichen Verschlechterung nicht möglich.

### 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, 23.04.2020

Der Alleinvorstand  
Hans-Peter Bauer



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

### AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 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	0,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.932,00	4.948,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.768.817,59	29.478.817,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>23.772.749,59</b>	<b>29.483.768,59</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56.205.677,79	51.077.614,14
2. sonstige Vermögensgegenstände	78.756,00	20.237,00
	56.284.433,79	51.097.851,14
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	7.617.514,97	11.442.789,80
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>63.901.948,76</b>	<b>62.540.640,94</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	144.891,78	161.314,69
	87.819.590,13	92.185.724,22

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

### PASSIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.200.000,00	7.200.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	720.000,00	720.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	72.706.423,00	62.256.423,00
darin Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR 9.500.000,00 (Vj. EUR 4.000.000,00) darin Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 950.000,00 (Vj. EUR 10.000.000,00)	<b>73.426.423,00</b>	<b>62.976.423,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	2.542.731,28	12.026.231,73
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>83.169.154,28</b>	<b>82.202.654,73</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	356.976,77	59.978,58
2. sonstige Rückstellungen	144.487,00	126.688,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>501.463,77</b>	<b>186.666,58</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.462,56	149.633,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.250.929,24	6.676.588,61
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 1.317,40 (Vj. EUR 982,19)	877.300,28	893.800,43
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>2.214.692,08</b>	<b>7.720.022,91</b>
<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	1.934.280,00	2.076.380,00
	87.819.590,13	92.185.724,22



GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG  
1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2019  
HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	1.840,68	1.840,68
2. sonstige betriebliche Erträge	832,00	1.460,81
3. Personalaufwand: Löhne und Gehälter	-14.400,00	-14.400,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-999,00	-1.136,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-380.157,27	-361.480,59
6. Erträge aus Beteiligungen	1.900.349,94	21.029.968,26
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 928.584,58 (Vj. EUR 801.433,71)	928.859,26	801.708,35
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 3.323,30 (Vj. EUR 13.750,19)	-83.295,94	-169.491,99
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-399.042,12	-759.885,43
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.953.987,55</b>	<b>20.528.584,09</b>
11. sonstige Steuern	-27.488,00	-27.499,92
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>1.926.499,55</b>	<b>20.501.084,17</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.566.231,73	1.525.147,56
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-950.000,00	-10.000.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>2.542.731,28</b>	<b>12.026.231,73</b>

2019

ANHANG FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR 2019  
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.

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft war an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft ist in 2019 durch Anwachsung an die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft erloschen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 Bewertungsgrundsätze 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 1.224 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 1,97 % 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 quasi-permanenten Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz. Es wurde ein Steuersatz von 15,8 % bzw. 32,3 % zugrunde gelegt. Aktive latente Steuern wurden für Bewertungsunterschiede aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen gebildet. Passive latente Steuern wurden für die Bewertungsunterschiede aus Finanzanlagen gebildet.

## 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen besteht Mitzugehörigkeit zu den sonstigen Vermögensgegenständen – wie im Vorjahr. Die Forderungen haben i.H.v. TEUR 48.000 (Vj. TEUR 48.000) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und i.H.v. TEUR 8.206 (Vj. TEUR 3.078) 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 2019 entwickelt sich wie folgt:

	EUR
a) Bilanzgewinn per 31.12.2018	12.026.231,73
b) Ausschüttung in 2019	-960.000,00
c) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß Beschluss der Hauptversammlung	-9.500.000,00
d) Jahresüberschuss 2019	1.926.499,55
e) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen gemäß § 58 AktG	-950.000,00
<b>f) Bilanzgewinn per 31.12.2019</b>	<b>2.542.731,28</b>

## Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen betreffen v. a. die Kosten der Hauptversammlung TEUR 55 (Vj. TEUR 50) sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für 2019 TEUR 54 (Vj. TEUR 58) sowie ausstehende Rechnungen TEUR 20 (Vj. TEUR 15).

## Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten wird auf den als **Beilage 2** beigefügten Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen besteht Mitzugehörigkeit zu den sonstigen Verbindlichkeiten, – wie im Vorjahr –.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind u. a. Verpflichtungen aus einer Kaufpreisleibrente (TEUR 858, Vj. TEUR 874) enthalten.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen zum 31.12.2019 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 208 (Vj. TEUR 234). Die (Rest)Laufzeit beträgt acht 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 144, Vj. TEUR 129), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 18, Vj. TEUR 18), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 6, Vj. TEUR 15) und sonstige Verwaltungskosten (TEUR 151, Vj. TEUR 157).

## Erträge aus Beteiligungen

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

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Enthalten ist insbesondere der Zinsanteil aus den Kaufpreisleibrentenverpflichtungen (TEUR 68, Vj. TEUR 148).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es handelt sich um den erwartbaren Aufwand für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2019 in Höhe von TEUR 306 (Vj. TEUR 95) und Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 56 (Vj. Aufwand TEUR 665) sowie Steuern Vorjahre TEUR 148 (Vj. TEUR 0).

## 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 Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München

Die feste Vergütung 2019 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.607,80 (Vj. EUR 18.444,00).



**5.4. Alleinvorstand**

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandsvergütungen 2019 betragen (direkt und über Kostenverrechnungen verbundener Unternehmen) EUR 264.879,54 (Vj. EUR 259.679,44).

**5.5. Vorschlag für die Ergebnisverwendung**

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

Vorstand und Aufsichtsrat machen dementsprechend folgenden Vorschlag zur Verwendung des zum 31.12.2019 mit EUR 2.542.731,28 ausgewiesenen Bilanzgewinns:

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien á EUR 1,00	480.000,00
b) Vortrag auf neue Rechnung	2.062.731,28
	<b>2.542.731,28</b>

**5.6. Konzernabschluss**

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

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019**

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	
	STAND 01.01.2019 EUR	ZUGÄNGE 2019 EUR	ABGÄNGE 2019 EUR	STAND 31.12.2019 EUR	STAND 01.01.2019 EUR	ZUGÄNGE 2019 EUR	ABGÄNGE 2019 EUR	STAND 31.12.2019 EUR	STAND 31.12.2019 EUR	STAND 31.12.2018 EUR
<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	31.374,00	0,00	31.371,00	0,00	31.371,00	0,00	0,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.352,73	0,00	25.964,99	17.387,74	38.404,73	999,00	25.947,99	13.455,74	3.932,00	4.948,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.478.817,59	0,00	5.710.000,00	23.768.817,59	0,00	0,00	0,00	0,00	23.768.817,59	29.478.817,59
	<b>29.553.544,32</b>	<b>0,00</b>	<b>5.767.338,99</b>	<b>23.786.205,33</b>	<b>69.775,73</b>	<b>999,00</b>	<b>57.318,99</b>	<b>13.455,74</b>	<b>23.772.749,59</b>	<b>29.483.768,59</b>

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019**

	RESTLAUFZEIT				RESTLAUFZEIT		GESAMT		durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert*)	
	bis 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre		2019	2018	2019	2018
	2019 EUR	2018 EUR	2019 EUR	2018 EUR	2019 EUR	2018 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.462,56	149.633,87	0,00	0,00	0,00	0,00	86.462,56	149.633,87	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.636,24	5.538.829,61	0,00	0,00	1.224.293,00	1.137.759,00	1.250.929,24	6.676.588,61	0,00	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	103.797,92	104.069,07	320.778,15	317.994,12	452.724,21	471.737,24	877.300,28	893.800,43	0,00	0,00
	<b>216.896,72</b>	<b>5.792.532,55</b>	<b>320.778,15</b>	<b>317.994,12</b>	<b>1.677.017,21</b>	<b>1.609.496,24</b>	<b>2.214.692,08</b>	<b>7.720.022,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**5.7. Honorar des Abschlussprüfers**

Das im Geschäftsjahr 2019 als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 42 (Vj. TEUR 40).

**5.8. Hinterlegung**

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

**5.9. Nachtragsbericht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Trotz dieser einschneidenden Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass die sich abzeichnenden Risiken aus der Covid-19-Pandemie die Gesellschaft in ihrer Existenz bedrohen.

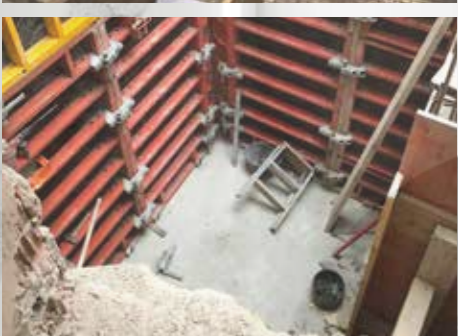
Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Augsburg, den 23.04.2020

Der Alleinvorstand  
Hans-Peter Bauer

**(ANLAGENSPIEGEL)**





2019



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 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.

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 14. Mai 2020

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann                      Meußner  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

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





2019



KONZERNLAGEBERICHT FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR 2019  
HASEN-IMMOBILIEN AG  
AUGSBURG



## I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS / GESCHÄFTSMODELL

### 1. Gegenstand des Konzerns

Der Hasen-Immobilien Konzern ist ausschließlich im Immobilienbereich tätig und konzentriert sich auf die Verwaltung eigener Immobilien.

### 2. Struktur der einbezogenen Beteiligungen

Bei den einbezogenen Beteiligungen handelt es sich 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 unverändert 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.

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft war an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft ist in 2019 durch Anwachsung an die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft erloschen.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die noch im Zwischenlagebericht zum 30.06.2019 dargestellten gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen, auf die nochmals Bezug genommen wird, wie z.B. der in 2019 herrschende Handelsstreit zwischen USA und China, die Auswirkungen der Dieselaffäre, die Klimaschutzdiskussion, der Brexit, die Neuregelungen zur Grundsteuer,

die Einführung einer Mieterschutzverordnung, die bisherigen Konjunkturerwartungen sowie die bisherige Entwicklung und Situation auf dem Immobilienmarkt, sind durch die zwischenzeitlich eingetretenen Sonderbedingungen der Covid-19-Pandemie vollständig in den Hintergrund getreten.

Die Covid-19-Pandemie hat die Welt und das Land im Griff. Hoheitliche Maßnahmen und Entscheidungen des Bundes und der Länder mit diverssten Einschränkungen in den verschiedensten Bereichen zur Eindämmung einer weiteren Virusausbreitung, u. a. Grenzsicherungen, Ausgangs- bzw. Kontaktverbote, Zwangsschließung von Ladengeschäften des Einzelhandels und der Gastronomie, temporärer Ausschluss von mietrechtlichen Kündigungsrechten bei Zahlungsverzug u. ä., stehen im Vordergrund und bestimmen den Alltag. Großteile der Wirtschaft sind durch die Maßnahmen erheblich in Mitleidenschaft gezogen worden bzw. zum Erliegen gekommen, auch wenn der Bund und die Länder versuchen, durch umfangreiche Hilfsprogramme die Auswirkungen abzumildern. Auf Bundesebene wurde Ende März 2020 ein zusätzlicher Nachtragshaushalt von EUR 122,5 Mrd. verabschiedet. Ebenso wurde auf Landesebene im Rahmen eines zweiten Nachtragshaushaltes der Sonderfonds Corona-Pandemie um EUR 10 Mrd. auf EUR 20 Mrd. aufgestockt.

Welche weiteren gesamtwirtschaftlichen Folgen, insbesondere auch für den Immobilienmarkt hieraus erwachsen, kann derzeit nicht prognostiziert werden, zumal nicht sicher abzusehen ist, wann mit einer Lockerung der vorerst bis zum 19. April erlassenen hoheitlichen Maßnahmen zu rechnen ist. Insoweit werden unterschiedliche Szenarien einer von verschiedenen Fachkreisen (Ifo-Institut, Wirtschaftsweisen) erwarteten Rezession der Wirtschaft diskutiert.

Soweit es den Immobilienmarkt betrifft, ist dieser bei Berichterstellung nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau sowohl bei den Mieten wie auch bei den Kaufpreisen, nachdem der Immobilienmarkt erfahrungsgemäß zeitverzögert auf die konjunkturelle Entwicklung und Sonderinflüsse anspricht. Sowohl im Wohnungswie auch im Gewerbemietmarkt werden jedoch grundsätzlich negative Entwicklungen erwartet, wie sich dies auch bereits im Zahlungsverhalten großer Gewerbemietern am Beginn der Pandemie abzeichnet.

### 2. Geschäftsverlauf

Wie in den Vorjahren konzentriert sich der Konzern auf die Bestands- und Immobilienverwaltung eigener Grundstücke, insbesondere den vorhandenen Immobilienbestand langfristig zu optimieren. Das Konzept sieht vor, Immobilien mit schlechten bzw. schwierigen Ertrags- und Entwicklungsaussichten abzustoßen, die bauliche Ausnutzung von Bestandsgrundstücken zu verbessern, Baurechte auf eigenen Grundstücken zu entwickeln oder neu zu schaffen, sowie den Bestand gegebenenfalls durch Zukäufe abzurufen.

Der Berichtszeitraum 2019 stand im Zeichen der Sanierung des im unmittelbaren Zentrum von Augsburg gelegenen denkmalgeschützten Gaststättenobjekts „Unter dem Bogen“. Das Objekt ist bereits in der mittelalterlichen Kartographie der Stadt Augsburg (Seldplan von 1521) nachgewiesen. Der Bauverlauf hat eine deutlich schlechtere Bausubstanz zu Tage gefördert als die Voruntersuchungen und der vorangegangene, durch den Brand erforderliche Rückbau vermuten ließen, was den Bauverlauf wesentlich komplexer und schwieriger gestaltet. Des Weiteren wurden im Objekt Kulturschichten entdeckt, die in das Mittelalter zurückreichen. Hierdurch waren aufwendige Untersuchungen und Dokumentationen des Denkmalschutzes und Archäologie notwendig, die zu einer Unterbrechung des Bauablaufs geführt haben. Obwohl die hierdurch entstandenen zeitlichen Verzögerungen gut aufgeholt werden konnten, stellen die gegenwärtigen, Covid-19-Pandemie bedingten Schwierigkeiten im Hinblick auf die erhöhten Hygieneanforderungen bzw. eingetretenen Lieferengpässe vor neue Herausforderungen, das Gebäude rechtzeitig fertigzustellen. Obwohl der entsprechende Mietvertrag mit einem Betreiber zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, kann noch nicht abgesehen werden, wann die Wiedereröffnung der Traditionsgaststätte mit Aufhebung bzw. Lockerung der behördlichen Gastronomieschließungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie sinnvoll ist.

Des Weiteren wurde Anfang 2019 in der Fußgängerzone Augsburgs, in unmittelbarer Nähe zum vorbeschriebenen Gastronomieobjekt bzw. zu weiterem Bestands-eigentum, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus als Reinvestitionsobjekt in der Fußgängerzone hinzuerworben, nachdem in 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus in Stadtteillage verkauft worden war.

Ferner wird in einem Objekt die Sanierung von sieben Einheiten überprüft und schließlich bei zwei weiteren Grundstücken die Entwicklung neuer Baurechte geplant. Vor allem der Anteil an Wohnungen steht hierbei im Vordergrund.

Soweit es das Anwesen Bahnhofplatz 1 in München betrifft, wurden in 2019 die Folgen eines Hagelschadens beseitigt sowie verschiedene 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 des Konzerns umfasst zum 31.12.2019, 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), zwölf Wohn- bzw. Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.476 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>.

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

### 3.1 Ertragslage

Die Konzernumsatzerlöse von TEUR 9.702 (Vj. TEUR 8.075) beinhalten Mieten und Pachten samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 9.346 (Vj. TEUR 9.573). Hierin enthalten sind vor allem Gewinne aus Erhöhung von Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i.H.v. TEUR 9.290 (Vj. TEUR 7.065) sowie Versicherungsentschädigungen i.H.v. TEUR 46 (Vj. TEUR 1.811).

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 1.964 (Vj. TEUR 1.748) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 20% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 22%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 140 (Vj. TEUR 130).

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 14 (Vj. TEUR 11) und betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 2.445 (Vj. TEUR 3.702).

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.582 (Vj. TEUR 1.640) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 1.415 (Vj. TEUR 1.462).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR 12.903 und ist damit um TEUR 2.486 höher als im Vorjahr mit TEUR 10.417.

Die Ertragsteuern sind mit TEUR 2.518 um TEUR 1.454 höher als im Vorjahr mit TEUR 1.064.

### 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.

Bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau handelt es sich überwiegend um Baukosten für die Objekte Karlstraße und Unter dem Bogen in Augsburg.

#### 3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 13.874 (Vj. TEUR 22.683) 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 übrigen Verbindlichkeiten 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 31.12.2019 mit TEUR 211.124 (Vj. TEUR 189.043) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 200.951 (Vj. TEUR 190.096) zu rund 95,2% abgedeckt (Vj. 100,6%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 25.472 (Vj. TEUR 22.672) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 15.299 (Vj. TEUR 23.725) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 beträgt ca. 54,7% (Vj. 53,8%).

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 7.141 (Vj. TEUR 7.707) in Anspruch genommen.

## 4. Gesamtaussage

Das Ergebnis 2019 vor Steuern und ohne Erhöhung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien liegt geringfügig unter der Planung.

### 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 Miteingänge überprüft.

### 3. Chancen und Risiken im Einzelnen

#### 3.1 Chancen und Risiken aus dem Bereich der Immobilien- und Bestandsverwaltung

Wie bisher sieht der Konzern seine Chancen im Bereich der Bestandsverwaltung darin, den Immobilienbestand weiter langfristig zu optimieren, angemessene Mieten bzw. Pachten zu erzielen und zukunftsorientierte bzw. wertbeständige Substanzwerte zu schaffen bzw. zu erhalten.

Bei den Risiken versucht der Konzern zu analysieren, welche negativen Ereignisse oder negativen Einflüsse es geben kann und welche Auswirkungen diese auf den Geschäftsverlauf der Immobilien- und Bestandsverwaltung haben können.

Auf Grund der aktuellen Sondersituation der Covid-19-Pandemie wird im Hinblick auf die Chancen- und Risikoberichterstattung, soweit es die bisherige Marktsituation betrifft, auf die Ausführungen früherer Lage- und Zwischenlageberichte, insbesondere den Konzernlagebericht 2018 und den Zwischenlagebericht zum 30.06.2019 verwiesen, insbesondere was die Wertbeständigkeit und Zukunftsorientiertheit von Anlagen, die Vermietbarkeit und mögliche Leerstände bzw. Mietausfälle, regionale Marktbedingungen, rechtliche Risiken bzw. Liquiditätsrisiken u.a. betrifft.

Wie die Sondersituation der Covid-19-Pandemie deutlich macht, kann eine Chancen- und Risikoberichterstattung niemals abschließend sein, da es Risiken gibt, die nicht bekannt oder vorhersehbar sind oder deren tatsächliche Auswirkungen nicht annähernd abgeschätzt werden können. Des Weiteren ist eine Risikobetrachtung oder Risikoeinschätzung niemals statisch, sondern ein ständig fortlaufender, sich verändernder Prozess. Sachverhalte müssen laufend vor dem Hintergrund sich abzeichnender Änderungen neu bewertet und beurteilt werden.

Bei der Covid-19-Pandemie kann weder sicher vorhergesagt werden, wann mit einer Lockerung oder Aufhebung der oben beschriebenen, staatlichen Maßnahmen zum Schutze der Gesundheit gerechnet werden kann, noch wie groß die Auswirkung auf die Wirtschaft sein wird, wann die Wirtschaft wieder anläuft, und welche Folgen dies auf die Immobilienwirtschaft haben wird.

Seit dem 18. März 2020 sind auf Grund hoheitlicher Maßnahmen alle Ladengeschäfte des Einzelhandels geschlossen, die nicht zur Grundversorgung der Bevölkerung notwendig sind. Diese Anordnung wurde vorerst bis 19.04.2020 ausgeweitet. Ebenso gilt dies für die Gastronomie. Essensangebote zur Mitnahme oder Auslieferung bleiben erlaubt.

Durch die auf Grund behördlicher Maßnahmen erfolgten Schließungen von Einzelhandelsgeschäften und Gaststätten haben zwischenzeitlich verschiedene Mieter begonnen, trotz entgegenstehenden gesetzlichen Willens und trotz der zwischenzeitlich bereitgestellten staatlichen Hilfsmaßnahmen, ihre Mietzahlungen einzustellen bzw. zu kürzen. In Einzelfällen wurden bzw. werden Stundungsvereinbarungen geschlossen.

Auf Grund dieses veränderten Mietzahlungsverhaltens kann eine Verschlechterung der Umsatzerlöse bzw. Ergebnissituation nicht ausgeschlossen werden, wenngleich im ersten Schritt Einsparungsmöglichkeiten auf der Fixkostenseite gesucht oder die Verschiebung von Projekten überprüft wird.

Trotz dieser einschneidenden Situation geht der Konzern nicht davon aus, dass er durch die sich abzeichnenden Risiken aus der Covid-19-Pandemie in seiner Existenz bedroht ist.

Für eine nähere Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Konzern wird abzuwarten sein, wann die Aufhebung oder eine Teilaufhebung/Lockerung der Maßnahmen erfolgt, wann mit einer Normalisierung bzw. Erholung der Wirtschaft gerechnet werden kann und welche Folgen die Covid-19-Pandemie für den Immobilienmarkt bezüglich Vermietbarkeit, Miethöhen und Kaufpreise haben wird.

#### 3.2 Chancen aus dem ehemaligen Bauträgerbereich

Nachdem der vollständige Kaufpreis aus dem Verkauf der HI-Beteiligung bereits in 2018 vereinnahmt wurde, wird auf die detaillierten Ausführungen früherer Veröffentlichungen verwiesen.

Bekanntermaßen sieht der notarielle Anteilsübertragungsvertrag vom 05.02.2015 für das verbliebene Bauträgerprojekt Putzbrunn ein zeitlich befristetes Nachbesserungsrecht vor, soweit hierfür ein Baurecht bis zum 31.12.2020 vorliegt. Die Parteien sind im Zeitpunkt des Vertragsschlusses davon ausgegangen, dass das Projekt entsprechend der ursprünglichen Planung nicht zu realisieren ist bzw. beiden Seiten war unklar, ob, wann und in welcher Form eine Projektrealisierung möglich ist. Der Konzern geht nach derzeitigem Stand davon aus, dass mit einem der Planungshoheit unterliegenden, gemeindlichen Satzungsbeschluss in 2020 nicht mehr gerechnet werden kann.

### IV. PROGNOSEBERICHT

Der Konzern geht in 2020 von einem Ergebnis vor Steuern ohne Berücksichtigung von Zeitwertveränderungen in einer Größenordnung des Jahres 2019 aus. Jedoch kann die Covid-19-Pandemie das Ergebnis erheblich verschlechtern. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Quantifizierung der Verschlechterung nicht möglich.

### 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.

Augsburg, 23.04.2020

Der Alleinvorstand  
Hans-Peter Bauer



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH IAS/IFRS HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

### AKTIVA

	Anhang Pos.	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	1,00	193,00
Sachanlagen	2.1.2	51.100,92	56.914,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	209.113.856,70	188.375.100,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	1.868.841,80	531.813,05
Latente Steueransprüche	2.1.5	90.000,00	78.600,00
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>211.123.800,42</b>	<b>189.042.620,05</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.6	341.275,44	64.996,02
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.7	1.008.571,06	960.336,15
Ertragsteuerforderungen	2.1.8	75.616,00	17.097,00
Zahlungsmittel	2.1.9	13.873.785,39	22.682.550,57
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>15.299.247,89</b>	<b>23.724.979,74</b>
		<b>226.423.048,31</b>	<b>212.767.599,79</b>

## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH IAS/IFRS HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

### PASSIVA

	Anhang Pos.	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Eigenkapital</b>	2.1.10		
Gezeichnetes Kapital		7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		116.616.462,61	107.191.801,86
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		123.816.462,61	114.391.801,86
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>123.816.462,61</b>	<b>114.391.801,86</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.11	55.685.661,09	56.410.666,52
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.12	834.362,20	831.316,20
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.13	20.614.700,00	18.461.300,00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>77.134.723,29</b>	<b>75.703.282,72</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.11	14.550.574,72	10.788.439,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.14	317.734,87	508.148,45
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.15	9.362.659,25	10.305.374,77
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.16	223.047,00	299.448,00
Steuerverbindlichkeiten	2.1.17	1.017.846,57	771.134,78
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>25.471.862,41</b>	<b>22.672.545,21</b>
		<b>226.423.048,31</b>	<b>212.767.629,79</b>



## KONZERN-GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2019 NACH IAS/IFRS

#### HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

	Anhang Pos.	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	2.2.1	9.701.702,42	8.075.019,98
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	9.345.820,90	9.573.328,40
3. Materialaufwand	2.2.3	-1.963.684,46	-1.748.409,82
4. Personalaufwand	2.2.4	-140.195,06	-129.532,28
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-14.013,95	-10.980,20
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-2.444.744,60	-3.701.976,80
7. Finanzerträge	2.2.7	304,23	358,10
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-1.581.993,97	-1.640.364,71
<b>10. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>12.903.195,51</b>	<b>10.417.442,67</b>
11. Ertragsteuern	2.2.9	-2.518.534,76	-1.064.267,73
<b>12. Konzernergebnis</b>		<b>10.384.660,75</b>	<b>9.353.174,94</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen		0,00 10.384.660,75	0,00 9.353.174,94
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
<b>Ergebnis je Aktie in EUR *</b>	2.2.10	<b>21,63</b>	<b>19,49</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.

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2019 NACH IAS/IFRS

#### HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

	2019 EUR	2018 EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>10.384.660,75</b>	<b>9.353.174,94</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>10.384.660,75</b>	<b>9.353.174,94</b>
davon entfallen auf die Minderheitsgesellschafter das Mutterunternehmen	0,00 10.384.660,75	0,00 9.353.174,94

2019



**KONZERNANHANG FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR 2019  
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.

Die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft war an der Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft ist in 2019 durch Anwachsung an die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft erloschen.

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 01.01.2019 bis 31.12.2019 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 2018 zu Grunde gelegt.



Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2019 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2020 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2019 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2020 vorgesehen.

1.3 Im Geschäftsjahr erstmals angewandte neue und geänderte Standards

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31.12.2019 verpflichtend anzuwendenden IFRS. Erstmals anzuwenden waren folgende Standards:

- IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2019 beginnen)
- IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2019 beginnen)

Die Standards haben keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Die folgenden (bis zum 31.12.2019 veröffentlichten) neuen oder geänderten IFRS waren für das Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden vom Konzern nicht angewandt:

- IFRS 9, IAS 39, IFRS7 „Reform der Referenzzinssätze“ (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2020 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, 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.

Die im Vorjahr noch vollkonsolidierte Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden Hasen-Real KG), Augsburg, ist im Berichtsjahr durch Anwachsung an die Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft erloschen.

	Geschäftsanteil / Kommanditanteil	Gezeichnetes Kapital / Kommanditanteil	
		31.12.2019 / EUR	31.12.2018 / 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%	0,00	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

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 GmbH, der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG sowie der Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH wurden gegeneinander aufgerechnet. (Im Vorjahr: noch die vollkonsolidierte Hasen-Real Estate GmbH & Co. KG).

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

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

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:

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 GmbH, Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz KG und Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH (Vorjahr: Hasen-Real GmbH & Co. KG) 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:

<b>EDV-Hardware:</b>	<b>3 Jahre</b>
<b>Büroausstattung:</b>	<b>13 Jahre</b>
<b>Sonstige:</b>	<b>5 – 7 Jahre</b>

**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 2019 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 2018 auf 2019 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 bestimmaren 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 Gewerbesteuer Guthaben, 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 1,49% (Vj. 2,21%) 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- Gewerbe- und Lohnsteuer und den kurzfristigen Anteil der o.g. Kaufpreisleibrenten. Ferner werden die Abfindungs-

ansprüche 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 Risikoversorge 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 01.01.2018</b>	<b>33.097,88</b>
Zugänge	00,00
<b>Stand 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>33.097,88</b>
Abgänge	-31.374,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>1.723,88</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2018</b>	<b>768,00</b>
Abschreibung	575,00
<b>Stand 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>193,00</b>
Abgänge	-3,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>190,00</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2018</b>	<b>32.329,88</b>
Zugänge	575,00
<b>Stand 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>32.904,88</b>
Abgänge	-31.371,00
Zugänge	189,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>1.722,88</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>193,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>1,00</b>

**2.1.2 Sachanlagen**

Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 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 / 01.01.2019</b>	<b>182.954,94</b>
Zugänge	8.037,87
Abgänge	-38.380,29
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>152.612,52</b>
<b>Restbuchwert Stand 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 / 01.01.2019</b>	<b>56.914,00</b>
Zugänge	8.037,87
Abgänge	-26,00
Abschreibung	-13.824,95
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>51.100,92</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2018</b>	<b>181.176,13</b>
Zugänge	10.405,20
Abgänge	-65.540,39
<b>Stand 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>126.040,94</b>
Zugänge	13.824,95
Abgänge	-38.354,29
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>101.511,60</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>56.914,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>51.100,92</b>



## 2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude	EUR
<b>Anschaffungskosten Stand 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 / 01.01.2019</b>	<b>188.375.100,00</b>
Zugänge	11.013.556,70
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte	9.725.200,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>209.113.856,70</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>188.375.100,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>209.113.856,70</b>

Bei dem Zugang handelt es sich um den Kauf der Immobilie in Augsburg, Annastraße.

## 2.1.4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

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

## 2.1.5 Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

## 2.1.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Forderungsbestand betrifft im Wesentlichen offene Pachten/Mieten und ergibt sich wie folgt:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
a) offene Pachten / Mieten	392.969,67	97.312,71
b) Einzelwertberichtigung	-51.694,23	-32.316,69
	<b>341.275,44</b>	<b>64.996,02</b>

## 2.1.7 übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
a) Rechnungsabgrenzungsposten	161.149,42	199.438,44
b) Verrechnungskonto der INKA Group GmbH & Co. KG	39.196,56	0,00
c) Verrechnungskonto der TI Immobilien KG	280.268,00	228.661,21
d) Versicherungsentschädigung	500.000,00	500.000,00
e) sonstige Vermögenswerte	27.957,08	32.266,50
	<b>1.008.571,06</b>	<b>960.366,15</b>

## 2.1.8 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten laufende Steuererstattungsansprüche für 2019 und Vorjahre.

## 2.1.9 Zahlungsmittel

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

## 2.1.10 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.

## 2.1.11 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	14.550.574,72	10.788.439,21
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	19.142.570,07	13.394.085,74
c) mehr als fünf Jahre	36.543.091,02	43.016.580,78
	<b>70.236.235,81</b>	<b>67.199.105,73</b>

Die Finanzverbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie sind voll durch Grundschulden besichert. Die Zinsen sind fest vereinbart und lagen im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1,99% (Vj. 2,00%)

## 2.1.12 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Kaufpreisleihrenten i.H.v. TEUR 834 (Vj. TEUR 831), die durch Grundschulden besichert sind.

## 2.1.13 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
a) langfristige Aktiva	20.613.300,00	18.458.400,00
b) kurzfristige Aktiva	1.400,00	2.900,00
	<b>20.614.700,00</b>	<b>18.461.300,00</b>

## 2.1.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem Inland.

## 2.1.15 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
a) Lohnsteuer	2.459,65	632,46
b) Umsatzsteuer	44.382,21	144.386,25
c) Zinsen für Nachzahlung Gewerbesteuer BP 2013 bis 2016	127.525,00	0,00
d) Sicherheitseinbehalte	34.893,57	1.527.098,22
e) Mängelbehalte	0,00	400.000,00
f) Verpflichtungen aus Kauttionen	174.694,31	123.953,50
g) Kundenüberzahlungen	1.187,78	738,94
h) Aufsichtsratsvergütung	18.000,00	18.000,00
i) Verpflichtungen aus Leibrenten	107.914,80	107.914,80
j) Rechnungsabgrenzungsposten	34.847,26	27.252,76
k) Abfindungsanspruch	8.802.531,86	7.932.016,80
l) Sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.222,81	23.381,04
	<b>9.362.659,25</b>	<b>10.305.374,77</b>

## 2.1.16 kurzfristige Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Urlaubsentgelte.

	Personalkosten EUR	Sonstige EUR	Gesamt EUR
<b>Stand 01.01.2018</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>
Zuführung	7.800,00	203.699,00	211.499,00
Auflösung	0,00	187,00	187,00
Verbrauch	4.300,00	283.413,00	287.713,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>7.800,00</b>	<b>215.247,00</b>	<b>223.047,00</b>

## 2.1.17 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 1.314 (Vj. TEUR 1.036) enthalten, die IFRS 15 unterliegen.

## 2.2.2 sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2019 EUR	2018 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	3.579,38	3.571,53
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	187,00	1.605,01
c) Sachbezüge	0,00	1.994,32
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.290.309,67	7.064.788,08
e) Versicherungsentschädigung	46.237,29	1.811.495,26
f) Gewinn aus Veräußerung Immobilie	0,00	670.000,00
g) Sonstige	5.507,56	19.874,20
	<b>9.345.820,90</b>	<b>9.573.328,40</b>

## 2.2.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet überwiegend 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:

	2019 EUR	2018 EUR
a) Löhne und Gehälter	116.335,04	109.650,05
b) soziale Abgaben	23.860,02	19.882,23
	<b>140.195,06</b>	<b>129.532,28</b>

## 2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 EUR	2018 EUR
a) Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	189,00	575,00
b) Abschreibung auf Sachanlagen	13.824,95	10.405,20
	<b>14.013,95</b>	<b>10.980,20</b>



2.2.6 sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2019 EUR	2018 EUR
a) Betriebskosten	227.997,40	198.490,47
b) Verwaltungskosten	876.007,99	853.507,92
c) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	30.084,84	6.982,37
d) anteiliger Beteiligungsverkauf HI Wohnbau GmbH		
Buchwertabgang	0,00	18.802.427,25
Verkaufserlös	0,00	-17.500.000,00
e) Abfindungsanspruch	1.310.654,37	1.340.568,79
	<b>2.444.744,60</b>	<b>3.701.976,80</b>

2.2.7 Finanzerträge

Es handelt sich um Bankzinsen.

2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2019 EUR	2018 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreis-leibrentenverpflichtungen	110.960,80	128.903,96
b) Bankzinsen	1.415.286,17	1.461.948,75
c) Zinsen auf Steuernachzahlungen	52.169,00	49.512,00
c) sonstige Zinsen	3.578,00	0,00
	<b>1.581.993,97</b>	<b>1.640.364,71</b>

2.2.9 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 EUR	2018 EUR
a) laufende Steuern	365.134,76	234.467,73
b) latente Steuern	2.153.400,00	829.800,00
	<b>2.518.534,76</b>	<b>1.064.267,73</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 Steueraufwand begründen sich aus unten stehender Tabelle:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis vor Steuern	12.903	10.417
Steuersatz	32,30%	32,30%
rechnerischer Steueraufwand	4.168	3.365
Permanente Differenzen aus GewSt und Köst	-2.103	-408
Periodenfremde Ertragsteuern	159	-2.950
Sonstige Abweichungen	295	1.057
<b>Tatsächlicher Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.519</b>	<b>1.064</b>

2.2.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR 10.385 (Vj. TEUR 9.353) 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 31.12.2019 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 208 (Vj. TEUR 234). Die (Rest-)Laufzeit beträgt acht 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 7.141 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 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 2019 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2018 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 123.816 (Vj. TEUR 114.392). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 77.135 (Vj. TEUR 75.703) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 25.472 (Vj. TEUR 22.673). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 54,7 % (Vj. 53,8 %).

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.

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
a) Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	414	409
b) Personalaufwand	265	274
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77	138

4.6 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2019 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

4.7 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2019 durchschnittlich auf 7 Mitarbeiter (Vj. 5).

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, Emmerling stellvertretender Vorsitzender (Vorstandsmitglied der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)
- Herr Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München

Die feste Vergütung 2019 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.607,80 (Vj. EUR 18.444,60).

4.9 Vorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Rechtsanwalt, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandsvergütungen 2019 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen) betragen EUR 264.879,54 (Vj. EUR 259.679,44).

4.10 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 1,00	480.000,00
b) Vortrag auf neue Rechnung	2.062.731,28
	<b>2.542.731,28</b>



#### 4.11 Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr TEUR 42 (Vj. TEUR 40) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2019.

#### 4.12 Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für den Konzern können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Trotz dieser einschneidenden Situation geht der Konzern nicht davon aus, dass die sich abzeichnenden Risiken aus der Covid-19-Pandemie den Konzern in seiner Existenz bedrohen.

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

Augsburg, den 23.04.2020

Der Alleinvorstand  
Hans-Peter Bauer

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG NACH IFRS ZUM 31. DEZEMBER 2019 HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinn- rücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minder- heits- anteile EUR	Konzern- eigenkapital EUR
<b>a) Stand 01.01.2018</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>
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
c) Konzernergebnis unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	9.353.174,94	9.353.174,94	0,00	9.353.174,94
Gesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	9.353.174,94	9.353.174,94	0,00	9.353.174,94
<b>d) 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>
e) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-960.000,00	-960.000,00	0,00	-960.000,00
f) Konzernergebnis unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	10.384.660,75	10.384.660,75	0,00	10.384.660,75
Gesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	10.384.660,75	10.384.660,75	0,00	10.384.660,75
<b>g) Stand 31.12.2019</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>116.616.462,61</b>	<b>123.816.462,61</b>	<b>0,00</b>	<b>123.816.462,61</b>

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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS 1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2019 HASEN-IMMOBILIEN AG, AUGSBURG

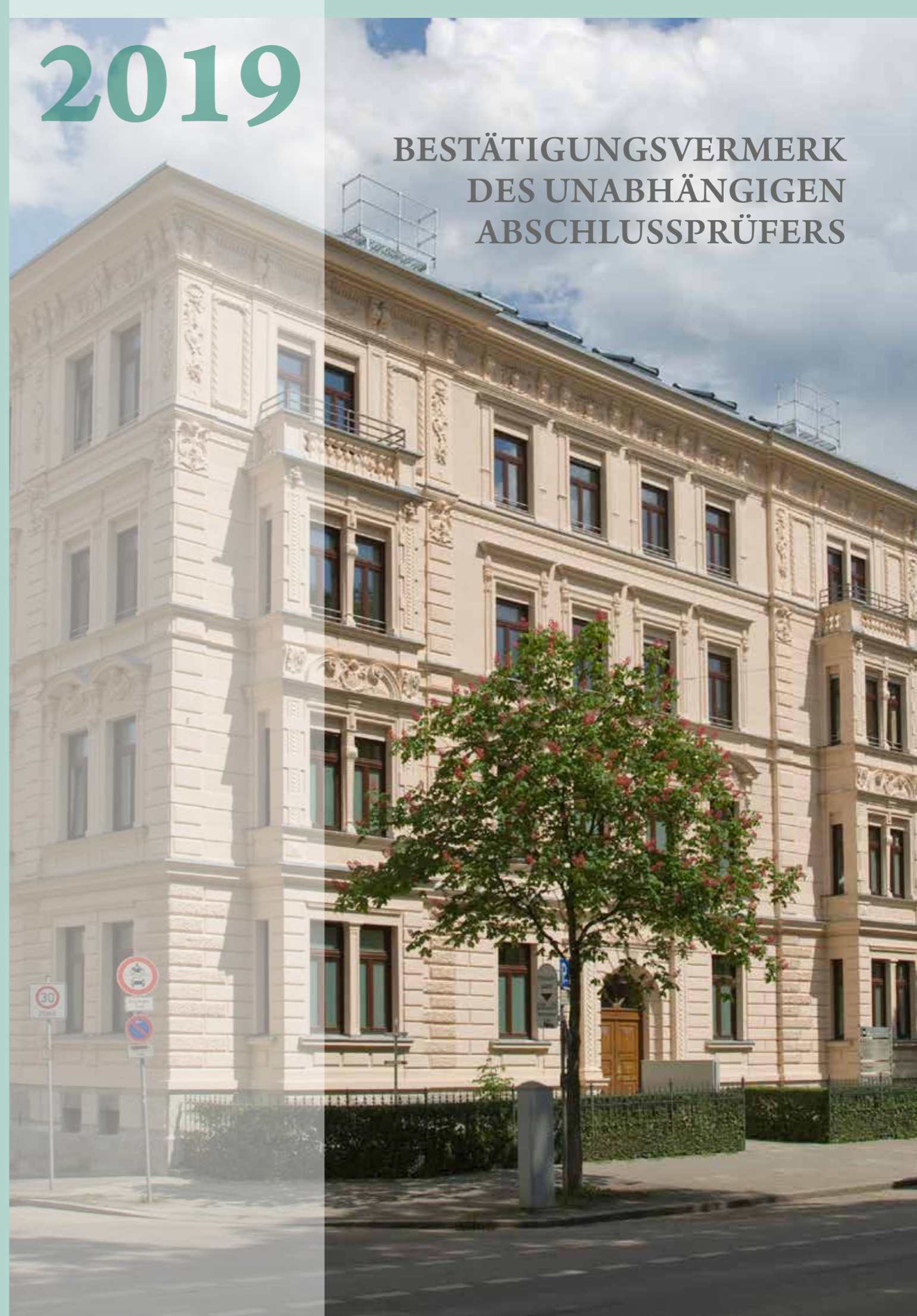
	2019 EUR	2018 EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>10.384.660,75</b>	<b>9.353.174,94</b>
Ertragsteuern	2.518.534,76	1.064.267,73
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>12.903.195,51</b>	<b>10.417.442,67</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14.013,95	10.980,20
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-76.401,00	-222.431,00
Zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-1.454.567,43	-750.593,80
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	29,00	632.427,25
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-9.725.200,00	-7.680.558,08
Zinserträge und Zinsaufwendungen	1.581.689,74	1.640.006,61
Erhaltene Zinsen	304,23	358,10
Gezahlte Zinsen	-1.581.993,97	-1.640.364,71
Gezahlte Ertragsteuern	-188.341,97	-655.854,95
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.472.728,06</b>	<b>1.751.412,29</b>
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.345.066,62	-393.284,53
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	0,00	6.250.000,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	-11.013.556,70	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0,00	17.500.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.358.623,32</b>	<b>23.356.715,47</b>
Dividendenausschüttung an Anteilseigner	-960.000,00	-480.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.818.934,34	1.751.901,79
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-4.781.804,26	-15.080.614,65
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.077.130,08</b>	<b>-13.808.712,86</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-8.808.765,18	11.299.414,90
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	22.682.550,57	11.383.135,67
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>13.873.785,39</b>	<b>22.682.550,57</b>





2019

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 2019, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sowie Konzernanhang geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 Prüfungsabschlussfolgerung 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 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 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.

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 14. Mai 2020

O&R Oppenhoff & Rädler AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann                      Meußner  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

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



# 2019

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS





Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2019, 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 Aufsichtsratsitzungen im Geschäftsjahr einberufen und satzungsgemäß durchgeführt. Auf die Bildung von Ausschüssen wurde aufgrund der Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet. Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage der detaillierten Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands die Beschlüsse zu Maßnahmen gefasst, die nach Gesetz, Satzung und der für den Vorstand geltenden Geschäftsordnung, der Zustimmung des Aufsichtsrats obliegen. Über Projekte und Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Lage und Entwicklung der Hasen-Immobilien AG wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen frühzeitig informiert. Falls erforderlich, wurden dabei Entscheidungen des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren herbeigeführt. Darüberhinaus stand der Aufsichtsrat dem Vorstand regelmäßig in persönlichen Gesprächen beratend zur Seite. Interessenskonflikte zwischen dem Vorstand und den Aufsichtsratsmitgliedern traten nicht auf.

Der nach HGB erstellte Jahresabschluss der Hasen-Immobilien AG und der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Lagebericht für die Hasen-Immobilien AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer wurde durch die Hauptversammlung am 01.08.2019 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 26.06.2020 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 2019 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 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 26.06.2020 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 Schlussfolgerung des Vorstands zu erheben sind.

Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratsitzung am 26.06.2020. 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 Gewinnverwendungsverworschlag des Vorstands an.

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

Augsburg, 26.06.2020

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 und  
Bernd Müller Fotografie, Augsburg  
www.berndmueller-fotografie.de

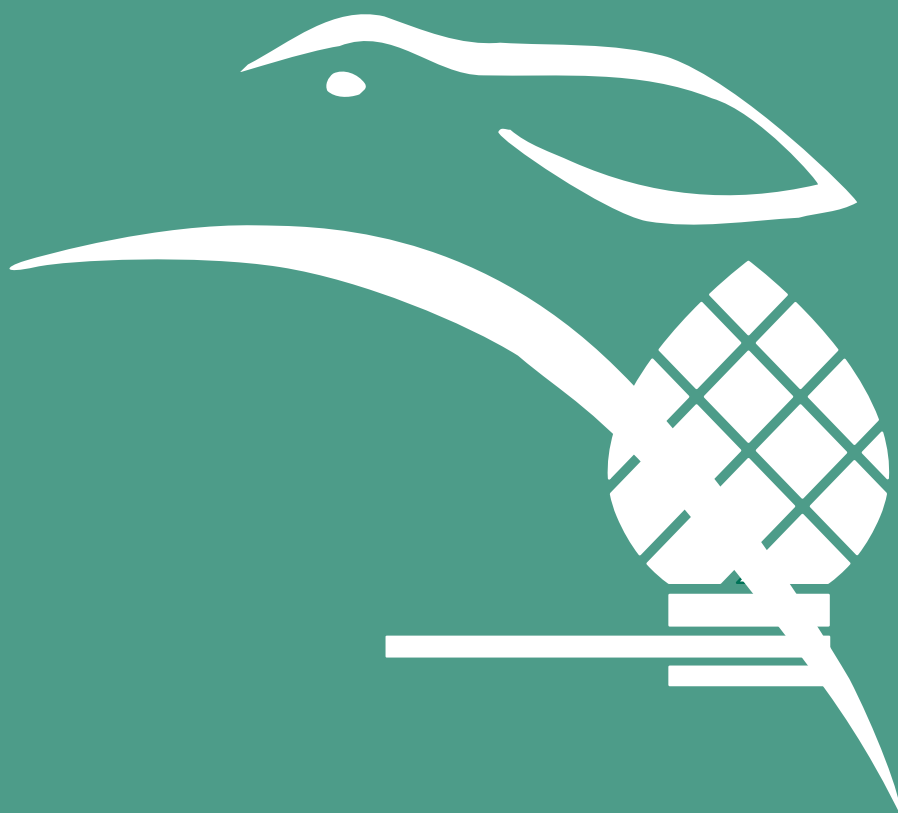
- S. 3: Konrad-Adenauer-Allee 33, Augsburg
- S. 4 (sw): Bahnhofplatz 1, München
- S. 5 (sw): Unterer Talweg 87, Augsburg
- S. 6: Konrad-Adenauer-Allee 31, Augsburg
- S. 10 (sw): Karlstraße 2, Augsburg
- S. 11: Karolinenstraße 6-8, Augsburg
- S. 19: Unter dem Bogen 4, Augsburg
- S. 24-25: Unter dem Bogen 4, Augsburg
- S. 28-29: Bahnhofplatz 1, München
- S. 37: Armenhausgasse, Augsburg
- S. 38 (sw): Panorama Konrad-Adenauer-Allee 31, Augsburg
- S. 48: Bahnhofplatz 1, München
- S. 49: Konrad-Adenauer-Allee 31, Augsburg
- S. 52-53: Bahnhofplatz 1, München

Gestaltung:  
SUSL Design  
Susanne Salzmann, Augsburg

Druck:  
Joh. Walch, Augsburg







Geschäftsbericht 2019  
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft