

**Konzernbilanz zum 31.12.2022 nach IAS/IFRS**  
**Hasen-Immobilien AG, Augsburg**

**AKTIVA**

	Anhang Pos.	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	1,00	1,00
Sachanlagen	2.1.2	25.604,92	33.235,92
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	223.496.400,00	229.149.400,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	383.378,08	225.198,42
Latente Steueransprüche	2.1.5	34.522,00	71.100,00
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>223.939.906,00</b>	<b>229.478.935,34</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.6	145.934,17	149.811,39
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.7	1.300.646,86	473.005,39
Ertragsteuerforderungen	2.1.8	0,00	7.330,00
Zahlungsmittel	2.1.9	8.098.277,94	7.702.206,43
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.1.10	370.000,00	370.000,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt</b>		<b>9.914.858,97</b>	<b>8.702.353,21</b>
		<u>233.854.764,97</u>	<u>238.181.288,55</u>

**PASSIVA**

	Anhang Pos.	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
	2.1.11		
Gezeichnetes Kapital		7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		135.129.760,93	137.808.184,28
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		142.329.760,93	145.008.184,28
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>142.329.760,93</b>	<b>145.008.184,28</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	48.991.845,81	52.795.700,57
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.13	583.378,04	689.772,36
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.14	25.165.400,00	23.405.200,00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>74.740.623,85</b>	<b>76.890.672,93</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	3.776.477,32	3.677.960,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.15	227.836,76	285.216,95
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.16	12.413.474,11	11.997.740,26
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.17	245.099,00	253.272,50
Steuerverbindlichkeiten	2.1.18	121.493,00	68.241,00
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>16.784.380,19</b>	<b>16.282.431,34</b>
		<u>233.854.764,97</u>	<u>238.181.288,55</u>

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2022 nach IAS/IFRS**

**Hasen-Immobilien AG, Augsburg**

	Anhang Pos.	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	2.2.1	10.315.272,27	9.734.398,60
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	128.787,44	19.642.647,35
3. Materialaufwand	2.2.3	-2.342.685,03	-1.673.414,53
4. Personalaufwand	2.2.4	-180.468,17	-157.365,09
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-11.942,45	-11.787,97
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-7.083.083,81	-3.556.209,40
7. Finanzerträge	2.2.7	10.316,73	2.615,60
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-989.034,25	-1.097.849,29
<b>10. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-152.837,27</b>	<b>22.883.035,27</b>
11. Ertragsteuern	2.2.9	-2.045.586,08	-6.047.061,31
<b>12. Konzernergebnis</b>		<b>-2.198.423,35</b>	<b>16.835.973,96</b>
davon entfallen auf			
die Minderheitsgesellschafter		0,00	0,00
das Mutterunternehmen		-2.198.423,35	16.835.973,96
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
<b>Ergebnis je Aktie in EUR *</b>	2.2.10	-4,58	35,07

\* 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 vom 01.01.-31.12.2022 nach IAS/IFRS**

**Hasen-Immobilien AG, Augsburg**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-2.198.423,35</b>	<b>16.835.973,96</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	0,00	0,00
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.198.423,35</b>	<b>16.835.973,96</b>
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	-2.198.423,35	16.835.973,96

**Kapitalflussrechnung**  
**vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 nach IFRS**

**Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg**

	2022 / EUR	2021 / EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-2.198.423,35</b>	<b>16.835.973,96</b>
Ertragsteuern	2.045.586,08	6.047.061,31
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-152.837,27</b>	<b>22.883.035,27</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	11.942,45	11.787,97
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-8.173,50	69.592,50
Zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-571.804,91	2.362.839,74
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	0,00	-76.744,27
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	5.653.000,00	-20.879.700,00
Zinserträge und Zinsaufwendungen	978.717,52	1.095.233,69
Erhaltene Zinsen	10.316,73	2.615,60
Gezahlte Zinsen	-989.034,25	-1.097.849,29
Gezahlte Ertragsteuern	-188.226,08	-308.766,31
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.743.900,69</b>	<b>4.062.044,90</b>
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.311,45	-211.588,19
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	-158.179,66	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,00	1.430.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-162.491,11</b>	<b>1.218.411,81</b>
Dividendenausschüttung an Anteilseigner	-480.000,00	-480.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.705.338,07	-6.170.093,92
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.185.338,07</b>	<b>-6.650.093,92</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>396.071,51</b>	<b>-1.369.637,21</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.702.206,43	9.071.843,64
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>8.098.277,94</b>	<b>7.702.206,43</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2022 nach IFRS**  
**Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg**

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheits- anteile EUR	Konzern- eigenkapital EUR
<b>a) Stand 01.01.2021</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>121.452.210,32</b>	<b>128.652.210,32</b>	<b>0,00</b>	<b>128.652.210,32</b>
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
c) Konzernergebnis	0,00	16.835.973,96	16.835.973,96	0,00	16.835.973,96
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	16.835.973,96	16.835.973,96	0,00	16.835.973,96
<b>d) Stand 31.12.2021</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>137.808.184,28</b>	<b>145.008.184,28</b>	<b>0,00</b>	<b>145.008.184,28</b>
e) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
f) Konzernergebnis	0,00	-2.198.423,35	-2.198.423,35	0,00	-2.198.423,35
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	-2.198.423,35	-2.198.423,35	0,00	-2.198.423,35
<b>g) Stand 31.12.2022</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>135.129.760,93</b>	<b>142.329.760,93</b>	<b>0,00</b>	<b>142.329.760,93</b>

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

## **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022**

### **Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, 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.

##### **1.2 Darstellung des Konzernabschlusses**

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 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 2021 zu Grunde gelegt

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2022 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2023 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2022 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2023 vorgesehen.

##### **1.3 Im Geschäftsjahr erstmals angewendete Standards**

Aus den im Geschäftsjahr 2022 erstmals angewendeten Rechnungslegungsstandards beziehungsweise Überarbeitung von Standards ergeben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG.

## Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Im Mai 2017 hat das IASB den Standard IFRS 17, Versicherungsverträge, veröffentlicht. Der Standard ersetzt IFRS 4 und enthält neue Regelungen zu Ansatz, Bewertung, Ausweis und Angebepflichten von Versicherungsverträgen. Die neuen Regelungen sind verpflichtend spätestens auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Nach aktueller Einschätzung wird davon ausgegangen, dass die Anwendung der neuen Regelungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG haben wird. Eine vorzeitige Anwendung von IFRS 17 ist nicht geplant.

Auch aus den weiteren vom IASB herausgegebenen, aber noch nicht angewendeten Rechnungslegungsstandards beziehungsweise Überarbeitung von Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG erwartet.

## 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. In den Konzernabschluss neu aufgenommen wurde die Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG, Augsburg.

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

Die direkt beherrschten Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsanteil/ Kommanditanteil	Gezeichnetes Kapital/ Kommanditanteil	
		31.12.2022 EUR	31.12.2021 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 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
Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG	90 %	9.000,00	0,00

## 1.4.2

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 1. Die Erstkonsolidierungen in 2010, 2011, 2015 und 2022 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, der Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH sowie der Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG wurden gegeneinander aufgerechnet.

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

## 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, Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH und Hasen-Immobilien Gastro 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:

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

### 1.6.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Eine Bewertung der Anlage-Immobilien zum fair value erfolgt gemäß IAS 40.38 zu jedem Bilanzstichtag und entspricht in der Regel dem Marktwert am Bilanzstichtag. Bei der Bewertung der Immobilien bis zum Erstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses wurde als fair value der Kaufpreis als Marktpreis angesetzt (Hierarchiestufe 1 nach IFRS 13). Bei den übrigen Anlage-Immobilien wurde der Empfehlung nach IAS 40.32 gefolgt und die Immobilien durch externe, unabhängige Gutachter zum Ende 2022 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 2021 auf 2022 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 bestimmbaren 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 sonstigen Vermögenswerten werden insbesondere das Verrechnungskonto zur TI Immobilien GmbH & Co. KG sowie Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

## **Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

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

### **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 übrigen langfristigen Verbindlichkeiten enthaltene Kaufpreisleibrentenverpflichtung wurde auf Basis eines unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,25% (Vj. 1,47%) p.a. und einer Inflationsrate von 2,00% bzw. einer Rentenanpassung von 2,00% (Vj. 2,00%) p.a. ermittelt.

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

#### **Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten Kauttionen von Mietern/Pächtern, Sicherheitseinhalte, Aufsichtsratsvergütungen, Umsatz- und Lohnsteuer und den kurzfristigen Anteil der o.g. Kaufpreisleibrente. Ferner werden die Abfindungsansprüche der TI Immobilien GmbH & Co. KG für ihre 10%-ige Beteiligung an der Hasen-Immobilien GmbH & Co. KG sowie für ihre 10%-ige Beteiligung an der Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG und von Herrn Dr. Inselkammer für seine 10%-ige Beteiligung an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofsplatz GmbH &

Co. KG ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zum jeweiligen Rückzahlungsbetrag bzw. zum Nominalwert.

### **1.6.9 Kurzfristige Rückstellungen**

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

## 2. Erläuterungen der Abschlussposten

### 2.1 Erläuterungen der Bilanz

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte sind wie im Vorjahr bereits vollständig abgeschrieben und mit einem Restbuchwert von EUR 1,00 bilanziert.

#### 2.1.2 Sachanlagen

<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude</b>		<b>EUR</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2021</b>		<b>152.843,38</b>
Zugänge		6.903,97
Abgänge		-2.242,40
<b>Stand 31.12.2021 / 01.01.2022</b>		<b>157.504,95</b>
Zugänge		4.311,45
<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>161.816,40</b>
<b>Restbuchwert Stand 01.01.2021</b>		<b>38.120,92</b>
Zugänge		6.903,97
Abgänge		-1,00
Abschreibung		-11.787,97
<b>Stand 31.12.2021 / 01.01.2022</b>		<b>33.235,92</b>
Abschreibung		-11.942,45
<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>21.293,47</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2021</b>		<b>114.722,46</b>
Zugänge		11.787,97
Abgänge		-2.241,40
<b>Stand 31.12.2021 / 01.01.2022</b>		<b>124.269,03</b>
Zugänge		11.942,45
<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>136.211,48</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>		<b>33.235,92</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>		<b>25.604,92</b>

### 2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<b>Grundstücke und Gebäude</b>		<b>EUR</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2021</b>		<b>208.639.700,00</b>
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		20.879.700,00
Umgliederung zu zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		-370.000,00
<b>Stand 31.12.2021 / 01.01.2022</b>		<b>229.149.400,00</b>
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		1.580.000,00
Abgänge durch Veränderung der Zeitwerte		-7.233.000,00
<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>223.496.400,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>		<b>229.149.400,00</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>		<b>223.496.400,00</b>

### 2.1.4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Es handelt sich um Baukosten für die Objekte Augsburg, Klausenberg 2, Karolinenstraße 8 und Friedberger Str. 103 (wie im Vorjahr) sowie um eine Anzahlung für den Kauf der Bgm. Auerhammer Str. 1.

### 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:

	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
a) offene Pachten / Mieten	145.934,17	173.656,03
b) Einzelwertberichtigung	0,00	-23.844,64
	<b>145.934,17</b>	<b>149.811,39</b>

### 2.1.7 übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
a) Rechnungsabgrenzungsposten	142.735,23	150.388,06
b) Verrechnungskonto der TI Immobilien KG	1.122.034,23	275.739,00
c) Umsatzsteuerforderung	31.869,98	35.926,09
d) sonstige Vermögenswerte	4.007,42	10.952,24
	<b>1.300.646,86</b>	<b>473.005,39</b>

### 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 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich hierbei wie im Vorjahr um das Objekt Georg-Odemer-Str. 2 in Neusäß.

### 2.1.11 Eigenkapital

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

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

### 2.1.12 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	3.776.477,32	3.677.960,63
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	15.785.598,64	15.397.145,40
c) mehr als fünf Jahre	33.206.247,17	37.398.555,17
	<b>52.768.323,13</b>	<b>56.473.661,20</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 1,78% (Vj. 1,77%)

### 2.1.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten eine Kaufpreisleibrente i.H.v. TEUR 584 (Vj. EUR 690), die durch eine Grundschuld besichert ist.

### 2.1.14 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus langfristigen Aktiva.

### 2.1.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem Inland.

### 2.1.16 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
a) Lohnsteuer	3.770,57	2.053,55
b) Umsatzsteuer	92.993,44	94.669,60
c) Sicherheitseinbehalte	39.830,14	33.819,99
d) Verpflichtungen aus Kautionen	242.164,87	220.353,46
e) Kundenüberzahlungen	1.240,98	16.489,42
f) Aufsichtsratsvergütung	18.000,00	18.000,00
g) Verpflichtungen aus Leibrenten	101.751,96	84.182,64
h) Rechnungsabgrenzungsposten	31.148,38	39.612,14
i) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	11.877.175,65	11.479.056,52
j) Sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.398,12	9.502,94
	<b>12.413.474,11</b>	<b>11.997.740,26</b>



### 2.1.17 kurzfristige Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Urlaubsentgelte.

	Personalkosten	Sonstige	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>4.600,00</b>	<b>179.080,00</b>	<b>183.680,00</b>
Zuführung	4.600,00	239.363,00	243.963,00
Auflösung	0,00	0,00	0,00
Verbrauch	4.600,00	169.770,50	174.370,50
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>4.600,00</b>	<b>248.672,50</b>	<b>253.272,50</b>
Zuführung	11.600,00	232.134,00	243.734,00
Auflösung	0,00	45.621,29	45.621,29
Verbrauch	4.600,00	201.686,21	206.286,21
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>11.600,00</b>	<b>233.499,00</b>	<b>245.099,00</b>

### 2.1.18 Steuerverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestehen 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 1.377 (Vj. TEUR 1.473) enthalten, die IFRS 15 unterliegen.

### 2.2.2 sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2022 EUR	2021 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	23.844,64	41.429,77
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	45.615,29	0,00
c) Versicherungsentschädigung/Schadenersatz wegen Mietausfall	23.842,17	45.484,67
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	19.366.577,77
e) Erträge aus der Auflösung von Sicherheitseinbehalten	12.000,00	0,00
f) Gewinn aus Veräußerung Immobilie	0,00	174.400,00
g) Sachbezüge	4.138,70	0,00
h) Sonstige	19.346,64	14.755,14
	<b>128.787,44</b>	<b>19.642.647,35</b>

### 2.2.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet überwiegend Pachten sowie Reparaturen und Nebenkosten für eigene Anwesen. Von diesen Kosten entfallen insgesamt EUR 15.947,27 (Vj. EUR 0,00) auf Immobilien, mit denen keine Mieterlöse erzielt wurden, der Rest von EUR 2.326.37,76 (Vj. EUR 1.673.414,53) entfällt auf Immobilien, die Mieterlöse erzielt haben.

### 2.2.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2022 EUR	2021 EUR
a) Löhne und Gehälter	151.050,78	129.690,08
b) soziale Abgaben	29.417,39	27.675,01
	<b>180.468,17</b>	<b>157.365,09</b>

### 2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich ausschließlich aus Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 11.942,45 (Vj. EUR 11.787,97) zusammen.

### 2.2.6 sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2022 EUR	2021 EUR
a) Betriebskosten	240.028,40	220.233,42
b) Verwaltungskosten	883.998,88	1.021.216,72
c) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0,00	4.609,20
d) Aufwand aus Anpassung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inkl. Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge	6.307.844,10	0,00
e) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	-348.787,57	2.310.150,06
	<b>7.083.083,81</b>	<b>3.556.209,40</b>

### 2.2.7 Finanzerträge

Es handelt sich überwiegend um Zinsen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag für die Jahre 2013 bis 2018.

### 2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2022 EUR	2021 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen	4.017,38	13.018,64
b) Bankzinsen	983.886,63	1.084.157,29
c) sonstige Zinsen	1.130,24	673,36
	<b>989.034,25</b>	<b>1.097.849,29</b>

## 2.2.9 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 EUR
a) laufende Steuern	285.386,08	390.291,31
b) latente Steuern	1.760.200,00	5.656.770,00
	<b>2.045.586,08</b>	<b>6.047.061,31</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:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Ergebnis vor Steuern	-153	22.881
Steuersatz	32,30%	32,30%
rechnerischer Steueraufwand	0	7.391
Permanente Differenzen aus GewSt und Köst	2.734	-1.855
Sonstige Abweichungen	-688	511
<b>Tatsächlicher Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.046</b>	<b>6.047</b>

## 2.2.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR – 2.198 (Vj. TEUR 16.836) 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 31.12.2022 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 130 (Vj. TEUR 156). Die (Rest-)Laufzeit beträgt fünf Jahre. Zudem bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i.H.v. TEUR 20 (Vj. TEUR 15).

#### **4.2 Nicht ausgenutzte Kreditlinien**

Der Konzern verfügt über einen nicht in Anspruch genommenen Kontokorrentrahmen in Höhe von TEUR 11.000 (Vj. TEUR 11.000).

#### **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 2022 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2021 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 142.330 (Vj. TEUR 145.008). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 74.741 (Vj. TEUR 76.891) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 16.784 (Vj. TEUR 16.282). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 60,9 % (Vj. 60,9 %).

### 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.

		31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
a)	Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	456	466
b)	Personalaufwand	248	251
c)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45	77

#### 4.6 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2022 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

#### 4.7 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2022 durchschnittlich auf 3 Mitarbeiter (Vj. 5).

#### 4.8 Aufsichtsrat

Gemäß Satzung hat der Aufsichtsrat drei Mitglieder, wie folgt:

- Herr Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg, Vorsitzender, dieser ist außerdem Aufsichtsratsvorsitzender bei der INKA AG, München (bis 20.07.2022)
- Herr Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering, stellvertretender Vorsitzender bis 20.07.2022, ab 20.07.2022 Vorsitzender
- Herr Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München, ab 20.07.2022 stellvertretender Vorsitzender
- Herr Klaus-Dieter Metz, Bankdirektor i.R., Wenzelbach, ab 20.07.2022

Die feste Vergütung 2022 des Aufsichtsrats einschließlich Auslagenersatz betrug EUR 18.000,00 (Vj. EUR 18.000,00).

#### 4.9 Vorstand

Seit 01.01.2002 ist Herr Hans-Peter Bauer, Rechtsanwalt, Sauerlach, Alleinvorstand. Die Vorstandsvergütungen 2022 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen betragen EUR 262.795,07 (Vj. EUR 265.720,04).

#### 4.10 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

	<b>EUR</b>
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 1,00	480.000,00
b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	2.000.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	2.174.569,61
	4.654.569,61

#### **4.11 Honorar des Abschlussprüfers**

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr TEUR 38 (Vj. TEUR 38) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2022.

#### **4.12 Nachtragsbericht**

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

Aufgrund der verschiedenen Anforderungen zum Klimaschutz auf nationaler bzw. EU-Ebene kann es zu erhöhten Aufwendungen bedingt durch die Beteiligung der Vermieterseite an der CO<sub>2</sub>-Umlage sowie im Hinblick auf notwendige energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommen.

Augsburg, den 28.04.2023

Der Alleinvorstand

(Hans-Peter Bauer)



## **Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

### **Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, 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 und die Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG mit dem überwiegend in Augsburg gelegenen Grundbesitz.

Die Kommanditanteile der Hasen-Immobilien AG an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG, an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG und der Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG betragen jeweils 90%. Die Geschäftsführungsaufgaben werden jeweils durch Komplementärgesellschaften ausgeübt, die nicht am Vermögen und am Ergebnis der Kommanditgesellschaften beteiligt sind. Die Komplementärin an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG ist die Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH; des Weiteren ist die Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH sowohl Komplementärin an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG wie auch an der Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG. Sämtliche Geschäftsanteile an beiden Komplementärinnen hält die Hasen-Immobilien AG.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Berichtsjahr 2022 wurde aus Sicht des Konzerns rückblickend vor allem durch drei wesentliche Themen beherrscht, nämlich zunächst durch den Ukrainekrieg und der sich hierdurch ausweitenden Energiekrise, des Weiteren durch die galoppierende Inflation sowie schließlich durch die Klimakrise. Nachdem sich Deutschland über viele Jahre von den Energieimporten Russlands abhängig gemacht hat, ist es mit ihrer Drosselung bzw. ihrem Ausfall zu einem erheblichen Anstieg der Energiepreise gekommen. Auf die detaillierten Ausführungen des Zwischenlageberichtes zum 30.06.2022 wird verwiesen.

Obwohl man mit der Beendigung der Corona-Krise endlich mit einem entsprechenden Wachstum gerechnet hat, ist es durch den Ukrainekrieg erneut zu einem Dämpfer gekommen. Nach der Mitteilung des statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft in 2022 lediglich um 1,8 % gewachsen. Das ist zwar deutlich weniger, als vor dem russischen Angriff auf die Ukraine erwartet worden war, aber deutlich mehr als von einigen Ökonomen nach Kriegsausbruch prophezeit wurde. Insgesamt ist das Bruttoinlandsprodukt in den ersten drei Quartalen 2022 nach dem statistischen Bundesamt noch gewachsen, im vierten Quartal 2022 jedoch im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 % geschrumpft. Den Grund für den Rückgang sieht das Statistische Bundesamt in den privaten Konsumausgaben. Aufgrund der hohen Preise für Strom und Gas sei weniger Spielraum für andere Anschaffungen geblieben (Handelsblatt vom 31.1.2023).

Soweit es die Prognosen für 2023 betrifft, gehen die Experten des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) auch weiterhin von einer schwachen Konjunktur in Deutschland aus.

Das Bruttoinlandsprodukt werde hiernach lediglich um etwa 0,4 % zulegen. Als Gründe nennen die Wissenschaftler maßgeblich die hohe Inflation, gestiegene Realzinsen und rückläufige Real-einkommen. Die inflationsbedingt zu erwartenden Leitzinserhöhungen bremsen die Nachfrage etwa im Bausektor. Positiv stimme, dass die Mitarbeiteranzahl in vielen Unternehmen weiter wachse.

Ebenso erwartet die Bundesregierung für 2023 lediglich ein Wirtschaftswachstum um 0,2 %.

Soweit es die Inflation betrifft, hat diese offenbar ihren Höhepunkt überschritten. Nachdem sie im Oktober 2022 eine Rekordhöhe von 10,4 % erreicht hatte, lag sie im Dezember 2022 bei 8,6% und im Februar 2023 bei 8,7 %.

Wesentlichen Einfluss auf die Gesamtteuerungsrate nehmen hierbei insbesondere die Nahrungs-mittel- und Energiepreise. Die Inflationsrate für Februar 2023 ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln liegt deutlich niedriger bei 5,7 %. Gleichwohl wird an der Teuerungsrate ohne Energie und Nahrungsmitteln offensichtlich, dass auch in anderen Güterbereichen die Teu-erung hoch ist. Bereits im Dezember 2022 lag diese Kenngröße mit 5,2 % über der 5 % Marke und hat sich nach 5,6 % im Januar 2023 erneut erhöht (Pressemitteilung Nr. 094 des statistischen Bundesamtes vom 10. März 2023).

Schließlich sind die Energiepreise nach den Rekordwerten im Spätsommer 2022 wieder etwas gesunken. Dennoch sind die Kosten für Energie immer noch deutlich höher als vor Beginn der Gasknappheit in Europa im Sommer 2021 (Handelsblatt vom 14.3.2023).

Vor dem Hintergrund der hohen Inflation versucht die EZB mit den monetären Maßnahmen von Zinserhöhungen entgegenzuwirken und die Inflationswelle zu brechen. Die Notenbanken sind insoweit in einem Zwiespalt gefangen, weil sie nicht gleichzeitig Finanzmarktkrise und Inflation bekämpfen können. Denn je höher die Zinsen steigen, desto brüchiger wird der Immobilienmarkt. Je weniger die Zinsen steigen desto hartnäckiger bleibt aber die Inflation. Der an den Finanz-märkten maßgebliche Einlagensatz der EZB lag Anfang März 2023 noch bei 2,5 %. Auf der Sit-zung vom 16.03.2023 hat jedoch die EZB den Leitzins um weitere 0,5 Prozentpunkte erhöht.

Des Weiteren stellen sich die zum Teil drastischen Verschlechterungen und (Negativ-) Entwick-lungen auf dem Immobilienmarkt in Stichpunkten wie folgt dar:

Sprunghaft angestiegene Baukosten und Bauzinsen sowie sprunghaft angestiegene Hypothe-ken- und Finanzierungszinsen (Handelsblatt u. a. vom 30.01.2023, 14.02.2023, 10.03.2023) mit dem Ergebnis, dass Bauprojekte neu überdacht, verschoben bzw. ganz fallen gelassen werden (u.a. Handelsblatt v. 16.08.2022);

Einbruch der Anzahl an Baugenehmigungen sowie der Nachfrage an Baufinanzierungen und Fi-nanzierungsvermittlungen (u.a. Handelsblatt v. 10.03. 2023 und vom 13.03.2023);

uneinheitliche Immobilienpreisentwicklung (teilweise stagnierend nur noch in zentralen Groß-stadtlagen oder bei Neubauten bzw. bei bereits energetisch sanierten Objekten  
ansonsten tendenziell fallende Preise, insbesondere bei älteren, gebrauchten Immobilien) (Han-delsblatt u.a. vom 26.01.2023, 07.03.2023 sowie 10.03.2023);

beginnender Abwärtstrend bei den Bodenrichtwerten in vielen Städten (Immobilienzeitung vom 2.2.2023);

erhöhter Wohnbedarf mit steigenden Wohnraummierten (Handelsblatt vom 13.02.2023);

Einführung der unterjährigen Informationsverpflichtungen der Vermieter gegenüber den Wohnungsmietern über den mieterseitigen Energieverbrauch mit dem Erfordernis, dass das bisherige komplette Metering-System auf fernablesbare Geräte/Zähler umzustellen ist;

Beteiligung der Vermieter an der CO<sub>2</sub> Abgabe;

geplantes Gesetzesvorhaben des Bundeswirtschaftsministers über das Aus von Öl- und Gasheizungen und schließlich das Vorhaben des europäischen Parlaments, das in der KW 11/2023 für strengere Anforderungen an die Energieeffizienz votierte. Eine endgültige Entscheidung steht aber noch aus.

## **2. Geschäftsverlauf**

Gemäß den Geschäftsberichten der Vorjahre konzentriert sich der Konzern auf die Bestands- und Immobilienverwaltung eigener Grundstücke, insbesondere den vorhandenen Immobilienbestand langfristig zu optimieren.

Das Ziel besteht darin, den Immobilienbestand im Rahmen einer intelligenten Diversifikation zu konsolidieren und konzentrieren, ihn optimal und umsichtig zu bewirtschaften sowie langfristig qualitativ und zukunftsorientiert zu verbessern. Diese Ausrichtung soll sich hierbei, soweit möglich, an den zukünftigen energetischen Anforderungen der Klimakrise orientieren und sich die Vorteile der Digitalisierung zu Nutze machen. Im Rahmen dieser von Vernunft und Weitsicht getragenen Ausrichtung kann es in Einzelfällen zu An- und Verkäufen kommen.

Zu den laufenden Projekten wird weitestgehend auf die ausführlichen Erläuterungen früherer Lageberichte bzw. Zwischenlageberichte Bezug genommen.

Soweit es die Brückenstr. 7 betrifft, wurde die Sanierung des Gebäudes mit sieben Einheiten abgeschlossen und sämtliche Einheiten ab Juli 2022 an die Mieter übergeben. Die im EG vorhandene, gewerbliche Einheit wurde als KITA langfristig an die Stadt Augsburg vermietet.

Ebenso wurden die aufwendigen Kellersanierungen in den denkmalgeschützten Anwesen Konrad-Adenauer-Allee 31 und 33 weitestgehend abgeschlossen.

Soweit es das Projekt Klausenberg in Göggingen betrifft, konnte noch Ende 2022 die im Südwesten des Klausenbergs 2 angrenzende Grundstücksfläche Bürgermeister Aurnhammerstr. 1 mit insgesamt 58 m<sup>2</sup> zur Abrundung der bisherigen Projektfläche von der Stadt Augsburg hinzugewonnen werden. Auf der gekauften Fläche befinden sich zwei kleinere gewerbliche Einheiten und eine öffentliche Toilette, die in das zukünftige Gesamtprojekt integriert werden sollen. Der wirtschaftliche Übergang des Neuzugangs erfolgte zum 01.01.2023.

Das vereinigte Gesamtgrundstück wurde sodann nach WEG geteilt, und die auf die zukünftige Gastronomie entfallenden Teileigentumsanteile auf die Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG übertragen. Die restlichen Sondereigentumsanteile verbleiben im Eigentum der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Des Weiteren setzt sich der Konzern bereits seit geraumer Zeit mit den schwierigen Anforderungen und den aktuellen energetischen Fragestellungen zum Klimaschutz im Immobilienbereich und der in diesem Bereich inzwischen unübersehbaren Vielzahl von Gesetzen und Ausführungsbestimmungen etc. auseinander. Auf die nachfolgenden Anmerkungen der Chancen- und Risiko-berichterstattung und den Anmerkungen zur Nachhaltigkeit wird verwiesen.

Der Konzern versucht, nicht zuletzt in dem Projekt Klausenberg aber auch generell in seinem gesamten Immobilienbestand, seine Planungen nach den gesetzlich geforderten Vorgaben bzw. Standards zum Klimaschutz auszurichten, soweit dies technisch bzw. wirtschaftlich machbar und vertretbar ist. Neben den Fragen um die Gebäudehülle, der richtigen Energieversorgung, die Wahl geeigneter regenerativer Energiequellen und Energieträger, gegebenenfalls als Hybrid bzw. diversifiziert, sowie einer ausgereiften, technischen Gebäudeausstattung zur Versorgung mit Wärme, Kälte und Strom, geht es auch um die Fragen optimierter Folgekosten. Deshalb ist es aus Sicht des Konzerns zwingend notwendig, profilierte und zertifizierte Sachverständigenbüros aus den Bereichen Energieplanung und -management in die Planung miteinzubeziehen, um nicht nur auf profunden und tragfähigen Energiekonzepten aufzubauen, sondern auch an öffentlichen Fördergeldern bzw. Förderungsmöglichkeiten, soweit vorhanden, zu partizipieren.

Auf Grund der sprunghaft angestiegenen Zinssituation (s.o. Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt) hat der Konzern zwischenzeitlich das bislang forcierte Tempo im Projekt Klausenberg etwas herausgenommen. Die gewonnene Zeit soll gleichwohl, insbesondere für zeitaufwendige Vorarbeiten (archäologische Untersuchungen), dem Abriss bzw. für ein solides Energiekonzept (s.o.) genutzt werden.

Der Konzern beschäftigt sich nicht nur im Projekt Klausenberg, sondern in allen Projekten und Vorhaben sowie innerhalb des gesamten Immobilienbestandes mit den neuen energetischen Anforderungen zum Klimaschutz. Vor diesem Hintergrund wurde in 2022 begonnen, das komplette Metering-System nach den gesetzlichen Erfordernissen unterjähriger Berichtspflichten im Mietrecht neu zu überdenken bzw. zu überarbeiten und zukünftig in einer Hand zu konzentrieren sowie ab 2024 auf fernablesbare Geräte/Messtechnik umzustellen.

Schließlich wurde begonnen, sämtliche Heizungen sowie die Haus- bzw. Anlagentechnik der Bestandsimmobilien sukzessiv durch Fachingenieure und Fachfirmen zur Energieeinsparung neu einregeln bzw. optimiert einstellen zu lassen.

Des Weiteren werden die sonstigen Projekte/Konzepte planerisch laufend weiter entwickelt, um diese an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Im Projekt/Konzept Karolinenstr., das die Ideen einer klugen Kombination von fashion/food and lifestyle aufgreift, wird insoweit an einem verbesserten Flächenkonzept gearbeitet. Neben der grundlegenden Sanierung der gut eingeführten Gastronomie auf einen zeitgemäßen Stand und einem gegebenenfalls zu verstärkenden Büroanteil, soll vor dem Hintergrund steigender Wohnraummieten sowie einem erhöhten Wohnungsbedarf verstärkt auch das Konzept urbanes Wohnen und eine verstärkte wohnwirtschaftliche Nutzung geprüft und miteinbezogen werden. Durch eine intelligente Diversifikation verschiedener Nutzungsarten soll das Risiko innerhalb des Objekts reduziert, eine dauerhafte Vermietbarkeit und Vermietung sichergestellt und die Attraktivität gesteigert werden. Schließlich ist die städtebauliche Entwicklung in der Karolinenstr. und deren bevorstehender Umbau zu einer barrierefreien und verkehrsberuhigten Zone ein wertvoller bzw. wichtiger Meilenstein und eine wesentliche Aufwertung des gesamten Umfeldes.

Soweit es das Objekt Bahnhofplatz 1 in München betrifft, stellen die umliegenden öffentlichen und privaten Baumaßnahmen in der Innenstadt Münchens zwischenzeitlich eine strapazierende Belastung dar. Soweit notwendig, werden deshalb sämtliche Maßnahmen ergriffen, um die Durchsetzung nachbarlicher Ansprüche, insbesondere AVV Lärm etc., sicherzustellen. Insoweit werden derzeit Einwendungen im laufenden Planfeststellungsverfahren „Neubau eines Empfangsgebäudes am Bahnhof München (NEG)“ geprüft.

Der Grundbesitz des Konzerns umfasst zum 31.12.2022 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen, insgesamt 7 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 7.584 m<sup>2</sup> (davon 6 Objekte in Augsburg mit 6.945 m<sup>2</sup>), zwei Gaststätten und eine Wohnung in Teileigentum (davon eine Gaststätte und die Wohnung in Augsburg), zwölf Wohn- und Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.476 m<sup>2</sup>, ein Baugrundstück mit 781 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 10.315 (Vj. TEUR 9.734) beinhalten Mieten und Pachten samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 129 (Vj. TEUR 19.643). Die Veränderung beruht auf den im Vorjahr vorgenommenen, wesentlichen Erhöhungen der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Vorjahr nach externen Sachverständigengutachten.

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 2.343 (Vj. TEUR 1.673) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 22,7% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 17,2%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 180 (Vj. TEUR 157).

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 12 (Vj. TEUR 12) und betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 7.083 (Vj. TEUR 3.556). In diesen sind überwiegend Korrekturen der Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inkl. der Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge (Vj. Zuschreibung) ausgewiesen. Die zugrunde gelegten Zeitwerte werden jährlich durch unabhängige Immobilien-Sachverständige festgestellt bzw. fortgeschrieben.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 989 (Vj. TEUR 1.098) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 984 (Vj. TEUR 1.084).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR -153 und ist damit um TEUR 23.036 niedriger als im Vorjahr mit TEUR 22.883.

In 2022 ergibt sich ein Aufwand aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.046 (Vj. TEUR 6.047).

## **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 Klausenberg 2, Karolinenstraße 8 und Friedberger Str. 103 in Augsburg.

### **3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte**

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 8.098 (Vj. TEUR 7.702) 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 ist eine Kaufpreisleibrente erfasst.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus unterschiedlichen Bilanzansätzen nach IFRS und Steuerrecht bei langfristigen Aktiva.

### **3.2.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

### **3.2.5 Zusammenfassung**

Die langfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2022 mit TEUR 223.940 (Vj. TEUR 229.479) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 217.070 (Vj. TEUR 221.899) zu rund 96,9% abgedeckt (Vj. 96,7%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 16.785 (Vj. TEUR 16.282) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 9.915 (Vj. TEUR 8.702) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt ca. 60,9.% (Vj. 60,9%).

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 zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen.

#### **4. Gesamtaussage**

Wie unter 3.1 ersichtlich, beruht der erhebliche Unterschied zum Vorjahresergebnis insbesondere auf den Veränderungen der Zeitwerte auf Finanzanlagen in Immobilien.

Bereinigt man die Ergebnisse um die Veränderung dieser Positionen, liegt das Ergebnis vor Steuern 2022 über dem des Vorjahres.

### **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 miteingesetzt.

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

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

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

### **3. Chancen und Risiken im Einzelnen**

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 Einflüsse es geben kann und welche Auswirkungen diese auf den Geschäftsverlauf der Immobilien- und Bestandsverwaltung haben können.

Vorweg ist festzustellen, dass eine Chancen- und Risikobetrachtung auch in ihrer Darstellung niemals erschöpfend, lückenlos oder vollständig sein kann. Es handelt sich bei der Chancen- und Risikoanalyse um einen ständig fortlaufenden, sich immer wieder verändernden Prozess, der durch eine unüberschaubare Vielzahl äußerer Umstände beeinflusst werden kann. Sachverhalte müssen laufend neu bewertet bzw. beurteilt werden. Naturgemäß wird es immer wieder eine Reihe von Risiken geben, die entweder nicht oder in dem Umfang ihrer Auswirkungen nur sehr schwer vorhersehbar sind.



Vor allem der plötzliche Überfall Russlands auf die Ukraine ist ein solches Beispiel eines unvorhersehbaren Ereignisses. Die einbrechende Versorgung mit Gas auf Grund der über Jahre geschaffenen Abhängigkeit von russischen Energieimporten hat in 2022 zu einem dramatischen Anstieg der Energiepreise geführt. Wenngleich alternative Bezugsquellen gesucht und Defizite teilweise mit Flüssiggas (LNG) aufgefangen wurden sowie direkt mit hoheitlichen Maßnahmen in Form der Gaspreisbremse in den Markt eingegriffen wurde, sind die Energiepreise nach den Rekordwerten im Spätsommer 2022 zwar wieder gesunken, jedoch nach wie vor immer noch deutlich höher als vor Beginn der Gasknappheit.

Der sprunghafte Zinsanstieg sowie die hohe Inflation offenbaren des Weiteren das Dilemma der Europäischen Zentralbank einerseits durch das Instrument von Zinserhöhungen (nach jahrelanger ausufernder Geldpolitik) die hohe Inflation zu bekämpfen, andererseits durch die höheren Zinsen dem Immobilien- sowie dem gesamten Finanz- und Finanzierungsmarkt zu schaden.

Ebenso sind die derzeitigen dramatischen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, Musterbeispiele der bereits seit Jahren in diesem Konzernlagebericht immer wieder herausgestellten, sonstigen Risiken aus den Bereichen Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken, drastische Marktveränderungen, stagnierende oder fallende Immobilienpreise, Mietzinsentwicklung, Bedarfsänderungen sowie Veränderungen in der Vermietbarkeit, ansteigende Sanierungsaufwendungen für Klimaschutzmaßnahmen, unkontrollierte Reparatur- und Baukostenanstiege etc.

Im Einzelnen seien hierzu nochmals die zum Teil drastischen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt benannt:

Zwischenzeitlich sprunghaft angestiegene Baukosten und Bauzinsen sowie sprunghaft angestiegene Hypotheken- und Finanzierungszinsen, der Einbruch der Anzahl an Baugenehmigungen sowie der Nachfrage an Baufinanzierungen und Finanzierungsvermittlungen, die uneinheitliche Immobilienpreisentwicklung, insbesondere fallende Immobilienpreise bei gebrauchten, älteren Objekten, nach einem über zehn Jahre dauernden Aufwärtstrend sowie ein beginnender Abwärtstrend bei den Bodenrichtwerten in verschiedenen Städten.

Des Weiteren ist nicht nur der Immobilienbereich durch die hohe Inflation und die gestiegene Zinssituation betroffen, sondern auch eine Vielzahl anderer Wirtschaftszweige u.a. der textile Einzelhandel (Augsburger AZ v. 17.03.2023). Nachdem durch die höheren Energiekosten weniger Geld für den privaten Konsum zur Verfügung steht, schlägt dies auf das Kaufverhalten von Kunden durch, sodass bei den gewerblichen Mietern Umsatzrückgänge zu verzeichnen sind, die die Zahlungsfähigkeit beeinflussen können.

Auch der sich seit Jahren abzeichnende, strukturelle wirtschaftliche Wandel der Innenstädte durch den starken Wettbewerb aus dem E-Commerce-Bereich versus lokalem Filial- und Einzelhandel bleibt virulent. Zusehends zeichnen sich bei den Einzelhändlern, die in beiden Segmenten tätig sind, Probleme an den Schnittstellen zwischen E-Commerce und lokalem Handel ab, da einerseits im Bereich des E-Commerce durch erhöhte Kosten und rückläufige Verkäufe nicht die geplanten Erträge erzielt werden, andererseits für den lokalen Einzelhandel keine Waren mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren drohen Innenstadtlagen zuweilen zu verwaizen. Längere Leerstände sowie der Druck auf Einzelhandelsmieten sind die Folge. Gleichwohl stellen die Innenstädte die wesentlichen sozialen Begegnungsstätten dar. Neue Überlegungen auf Seiten der Kommunen und Städte, wie aber auch auf Seiten der Eigentümer und Vermieter sind notwendig, um mit attraktiven Anreizen, Kombinationen von Nutzungsmöglichkeiten (Shoppen und Gastronomie) oder durch urbane Wohnideen die Verweildauer bzw. Aufenthaltsqualität der Innenstädte

wieder entscheidend zu verbessern und zu erhöhen und die Innenstädte neu zu beleben. Besonders die städtebauliche Planung und geplante Entwicklung in der Karolinenstr. ist eine erfreuliche Maßnahme in die richtige Richtung.

Auf die zwischenzeitlich strapazierenden Belastungen aus den umliegenden öffentlichen und privaten Baumaßnahmen im Zentrum Münchens für das Objekt Bahnhofplatz 1 wurde bereits oben hingewiesen.

Soweit es ansonsten die Anforderungen und Risiken aus den zukünftigen Klimaschutzmaßnahmen betrifft, wurde in diesem Konzernlagebericht ein neuer, nachfolgender Absatz IV. zum Klimaschutz und Nachhaltigkeit eingefügt.

Zusammenfassend geht der Konzern davon aus, dass die vorgestellten Risiken einen wahrnehmbaren, wirtschaftlichen Einfluss auf den Konzern haben können, der aber bis dato nicht quantifiziert werden kann. Ein umsichtiges sowie vorsichtiges, wirtschaftliches Handeln ist deshalb aus Sicht des Konzerns geboten. Gleichwohl geht der Konzern nicht davon aus, dass er in seiner Existenz bedroht ist.

#### **IV. Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Anforderungen des Klimaschutzes werden zukünftig einen wahrnehmbaren, jedoch in ihrer wirtschaftlichen Reichweite noch nicht absehbaren Einfluss auf den Konzern haben. Klimaschutz stellt in seiner generationenübergreifenden Aufgabenstellung als essentielle Voraussetzung für das Überleben und den Fortbestand von Mensch und Tier auf dieser Erde eine enorme Herausforderung dar. Klimaschutz ist deshalb intensiv zu verfolgen, die getroffenen Maßnahmen dürfen aber andererseits den Menschen nicht überfordern, wie dies immer mehr der Fall ist.

Wie bereits oben ausgeführt, stellt sich der Konzern bereits seit geraumer Zeit den aktuellen energetischen Fragestellungen und Herausforderungen zum Klimaschutz im Immobilienbereich und der in diesem Bereich inzwischen unüberschaubaren Vielzahl von Gesetzen und Ausführungsbestimmungen. Der Konzern möchte insoweit im Rahmen des ihm gesetzlich Gebotenen und gemessen an seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung, die nicht von heute auf morgen, sondern nur Schritt für Schritt die weitreichenden Ziele einer Klimaneutralität erreichen kann, orientiert sich der Konzern an den sogenannten ESG-Regularien (Environmental, Social, Governance).

Hierbei stellt der Bereich des „Environmentals“ zunächst den Schwerpunkt des unternehmerischen Bemühens des Konzerns dar. Eine gebotene und wirtschaftlich machbare CO<sub>2</sub> Reduzierung wird hierbei angestrebt. Diese Zielsetzung betrifft nicht nur Neu- oder Umbauprojekte, sondern den gesamten Immobilienbestand. Wirtschaftlich vertretbare und technisch sinnvolle Verbesserungen von Gebäudehüllen, die Wahl geeigneter regenerativer Energiequellen und Energieträger, als Hybrid bzw. diversifiziert, sowie wirtschaftlich und technisch umsetzbare Verbesserungen der Gebäudeausstattung zur Versorgung mit Wärme, Kälte und Strom nach den gesetzlichen Vorgaben und Standards zur Energieeinsparung unter Ausnutzung moderner Digitalisierung mit dem Ziel, auch die Folgekosten zu optimieren, sind maßgebliche Schritte. Hierbei sucht der Konzern eine enge Zusammenarbeit mit profilierten und zertifizierten Sachverständigen und Sachverständigenbüros aus den Bereichen Energieplanung und –management, um auf durchdachte Energiekonzepte und Energiegutachten aufzubauen sowie auch öffentliche Förderungsmöglichkeiten, soweit vorhanden, miteinzuplanen.

Soweit es den Bereich „Social“ betrifft, geht es im Vermietungsbereich in erster Linie um die Mitbeziehung von Mieterinteressen an einem angemessenen Klimaschutz. Vor dem Hintergrund der mietrechtlich eingeführten unterjährigen Berichtsverpflichtung der Vermieter gegenüber Mietern über deren Energieverbrauch, hat der Konzern begonnen, sein Metering-System nach den gesetzlichen Vorgaben neu zu überdenken, zu überarbeiten, bzw. neu zu strukturieren und in einer Hand zu konzentrieren, um dieses ab 2024 auf moderne, fernablesbare (Mess-)Geräte umzustellen. Des Weiteren werden sämtliche Heizungen und die Haus- bzw. Anlagentechnik innerhalb der Bestandsimmobilien sukzessive durch Fachingenieure und Fachfirmen unter Einsparungs- und Optimierungsgesichtspunkten neu eingeregelt. Ferner hat sich der Konzern nach den neu eingeführten gesetzlichen Bestimmungen ab 2023 an der CO<sub>2</sub> Umlage zu beteiligen.

Schließlich geht es im Bereich von „Governance“ um eine verantwortungsvolle, vorausschauende Unternehmensführung, die den Klimaschutz als zentrales Thema in die Prozess- und Projektabläufe entsprechend einbaut, was aber zu einer Verschiebung bzw. Veränderung von bisherigen Prozess- und Projektabläufen führt, nachdem zukünftig ein fundiertes Energiegutachten frühzeitig zu implementieren ist und sich hieran letztlich alles andere ausrichtet.

Vieles ist noch nicht im Klaren, vieles noch im Fluss. Zuweilen sieht sich der Konzern sowohl auf europäischer Ebene wie aber auch auf nationaler Ebene mit unausgegorenen, fragwürdigen und aus der reinen Not geborenen, politischen Entscheidungen und Statements zum Klimaschutz konfrontiert, die vielfach aus reinem politischen Aktionismus entspringen. Eine nicht zu unterschätzende Verunsicherung innerhalb der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Folge. Auf das geplante Gesetzesvorhaben des Bundeswirtschaftsministers über das Aus von Öl- und Gasheizungen sei an dieser Stelle lediglich verwiesen. Eine endgültige Entscheidung und ein ordentlich ausgearbeiteter Gesetzesentwurf, der auch notwendige Ausnahmebestimmungen vorsieht, stehen noch aus. Schließlich hat das europäische Parlament in der KW 11/2023 für strengere Anforderungen an die Energieeffizienz votiert. Nach den bisherigen Planungen der EU in der Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) sollen Nichtwohngebäude bis 2027 und Wohngebäude bis 2030 bestimmte Energieeffizienzklassen erreichen müssen. Welcher Geltungsbereich damit verbunden ist und welche Konsequenzen bei Abweichung drohen, ist derzeit noch nicht bekannt bzw. nicht sicher geklärt. Klar ist aber schon jetzt, dass früher oder später energetische Sanierungen mit immer größerer Vehemenz gefordert werden (Handelsblatt v. 19.02.2022; Immobilien Zeitung v. 24.02.2022). In diesem Zuge werden aber auch die Stimmen lauter, die eine weitere Beschränkung der Modernisierungsumlagen bei energetischen Sanierungen von Wohnungen fordern.

Entsprechend der sonstigen Risiken (s.o.), wird auch der Klimaschutz einen wahrnehmbaren, wirtschaftlichen Einfluss auf den Konzern haben, der bis dato nicht quantifiziert werden kann. In gleicher Weise ist aus Sicht des Konzerns ein umsichtiges, vorsichtiges Handeln geboten. Eine Existenzbedrohung schließt der Konzern jedoch nach heutigem Kenntnisstand aus (s.o.).

## **V. Prognosebericht**

Der Konzern geht davon aus, dass das ordentliche Ergebnis 2023 vor Steuern das Ergebnis 2022 vor Steuern in Höhe von EUR 5,8 Mio (jeweils ohne Berücksichtigung von Zeitwertveränderungen und vor Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter) wieder erreichen wird. Das Ergebnis kann jedoch durch Zeitwertveränderungen, wegen erhöhter Aufwendungen für energetische Sanierungen und Modernisierungen, durch erhöhte Reparaturaufwendungen, Baukostensteigerungen, durch sinkende Mieten im Einzelhandel sowie bei längeren Leerständen u.ä. beeinträchtigt sein. Eine genaue Quantifizierung der Verschlechterungen ist derzeit nicht möglich.

## **VI. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

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

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

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

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

## **VII. Grundzüge des Vergütungssystems**

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

Die Vergütung des Vorstands erfolgt in einem geringen Umfang direkt in der Gesellschaft und ansonsten durch Kostenverrechnung zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes. Aufteilungsmaßstab ist der tatsächlich geleistete und erfasste Zeitaufwand. 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, 28.04.2023

Der Alleinvorstand

(Hans-Peter Bauer)

## **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 2022, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie Konzernanhang geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 Verant-

wortung 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.

#### 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 Entwick-

lung 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 25. Mai 2023

## O&R Oppenhoff & Rädler AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann  
Wirtschaftsprüfer

Meußner  
Wirtschaftsprüfer

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

## **Bericht des Aufsichtsrats 2022**

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2022 wie bereits in den Vorjahren, eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet und sämtliche ihm nach Gesetz und Satzung obliegende Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung sorgfältig geprüft und überwacht. Er hat sich umfassend und zeitnah über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft, die Rentabilität und die Finanz- und Ertragslage vom Vorstand informieren lassen und den Vorstand bei der Unternehmensleitung regelmäßig beraten. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat immer rechtzeitig und vollständig nachgekommen. Die operative Entwicklung im Konzern, sämtliche Geschäftsvorfälle oder Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sowie die Weiterentwicklung der Strategie, die Unternehmensplanung und die damit verbundenen Chancen und Risiken wurden eingehend erörtert und Maßnahmen des Vorstandes eng begleitet.

Es wurden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen im Geschäftsjahr einberufen. 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 2022 sowie der Lagebericht für die Hasen-Immobilien AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer wurde durch die Hauptversammlung am 23.08.2022 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 29.06.2023 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 2022 ist gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 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 29.06.2023 und wurden eingehend mit dem anwesenden

Abschlussprüfer besprochen. Im Rahmen seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung gleichfalls festgestellt, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands zu erheben sind.

Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratssitzung am 29.06.2023. Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag unter anderem im Hinblick auf das Recht der Aktionäre am Bilanzgewinn, die Bilanzstruktur, Eigenkapital, Finanzkraft/Liquidität sowie Finanz- und Investitionsplanungen geprüft und schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

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

Augsburg, 29.06.2023

Dr. Martin Leibhard

Vorsitzender des Aufsichtsrats