Konzernbilanz zum 31.12.2021 nach IAS/IFRS
Hasen-Immobilien AG, Augsburg

A K T I V A

	Anhang Pos.	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1.1	1,00	1,00
Sachanlagen	2.1.2	33.235,92	38.120,92
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.3	229.149.400,00	208.639.700,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.1.4	225.198,42	113.768,93
Latente Steueransprüche	2.1.5	71.100,00	84.500,00
Langfristige Vermögenswerte gesamt		**229.478.935,34**	**208.876.090,85**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.6	149.811,39	230.806,99
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	2.1.7	473.005,39	508.592,82
Ertragsteuerforderungen	2.1.8	7.330,00	7.330,00
Zahlungsmittel	2.1.9	7.702.206,43	9.071.843,64
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.1.10	370.000,00	1.260.000,00
Kurzfristige Vermögenswerte gesamt		**8.702.353,21**	**11.078.573,45**
		238.181.288,55	219.954.664,30

P A S S I V A

	Anhang Pos.	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Eigenkapital	2.1.11		
Gezeichnetes Kapital		7.200.000,00	7.200.000,00
Gewinnrücklagen		137.808.184,28	121.452.210,32
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		145.008.184,28	128.652.210,32
Minderheitsanteile am Eigenkapital		0,00	0,00
Eigenkapital gesamt		145.008.184,28	128.652.210,32
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	52.795.700,57	56.473.645,26
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.1.13	689.772,36	760.936,36
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.1.14	23.405.200,00	17.748.430,00
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		**76.890.672,93**	**74.983.011,62**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.1.12	3.677.960,63	6.170.109,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1.15	285.216,95	311.784,81
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1.16	11.997.740,26	9.653.751,69
Kurzfristige Rückstellungen	2.1.17	253.272,50	183.680,00
Steuerverbindlichkeiten	2.1.18	68.241,00	116,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		**16.282.431,34**	**16.319.442,36**
		238.181.288,55	219.954.664,30

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2021 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

		Anhang Pos.	2021 EUR	2020 EUR
1.	Umsatzerlöse	2.2.1	9.734.398,60	9.404.827,43
2.	sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	19.642.647,35	1.340.532,47
3.	Materialaufwand	2.2.3	-1.673.414,53	-1.964.747,86
4.	Personalaufwand	2.2.4	-157.365,09	-184.996,32
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-11.787,97	-13.210,86
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-3.556.209,40	-4.601.364,53
7.	Finanzerträge	2.2.7	2.615,60	16,40
8.	Finanzaufwendungen	2.2.8	-1.097.849,29	-1.248.605,24
10.	**Ergebnis vor Ertragsteuern**		**22.883.035,27**	**2.732.451,49**
11.	Ertragsteuern	2.2.9	-6.047.061,31	2.583.296,22
12.	**Konzernergebnis**		**16.835.973,96**	**5.315.747,71**
	davon entfallen auf			
	die Minderheitsgesellschafter		0,00	0,00
	das Mutterunternehmen		16.835.973,96	5.315.747,71
Anzahl der Aktien in Stück			480.000	480.000
Ergebnis je Aktie in EUR *		2.2.10	35,07	11,07

* 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.-31.12.2021 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

	2021 EUR	2020 EUR
Konzernergebnis	**16.835.973,96**	**5.315.747,71**
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	**0,00**	**0,00**
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	0,00	0,00
Gesamtergebnis	**16.835.973,96**	**5.315.747,71**
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	16.835.973,96	5.315.747,71

Kapitalflussrechnung
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 nach IFRS

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg

	2021 / EUR	2020 / EUR
Konzernergebnis	**16.835.973,96**	**5.315.747,71**
Ertragsteuern	6.047.061,31	-2.583.296,22
Ergebnis vor Steuern	**22.883.035,27**	**2.732.451,49**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	11.787,97	13.210,86
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	69.592,50	-39.367,00
Zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	2.362.839,74	822.163,23
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-76.744,27	-184.000,00
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-20.879.700,00	-361.828,90
Zinserträge und Zinsaufwendungen	1.095.233,69	1.248.588,84
Erhaltene Zinsen	2.615,60	16,40
Gezahlte Zinsen	-1.097.849,29	-1.248.605,24
Gezahlte Ertragsteuern	-308.766,31	-1.226.918,35
Cashflow aus der laufender Geschäftstätigkeit	**4.062.044,90**	**1.755.711,33**
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-211.588,19	-79.172,39
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	0,00	1.594.000,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	0,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswert	1.430.000,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**1.218.411,81**	**1.514.827,61**
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	-6.170.093,92	-7.592.480,69
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-6.650.093,92**	**-8.072.480,69**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.369.637,21	-4.801.941,75
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.071.843,64	13.873.785,39
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**7.702.206,43**	**9.071.843,64**

Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2021 nach IFRS
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheits-anteile EUR	Konzern-eigenkapital EUR
a) Stand 01.01.2020	**7.200.000,00**	**116.616.462,61**	**123.816.462,61**	**0,00**	**123.816.462,61**
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
c) Konzernergebnis	0,00	5.315.747,71	5.315.747,71	0,00	5.315.747,71
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	5.315.747,71	5.315.747,71	0,00	5.315.747,71
d) Stand 31.12.2020	**7.200.000,00**	**121.452.210,32**	**128.652.210,32**	**0,00**	**128.652.210,32**
e) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
f) 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
g) Stand 31.12.2021	**7.200.000,00**	**137.808.184,28**	**145.008.184,28**	**0,00**	**145.008.184,28**

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

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021

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 01.01.2021 bis 31.12.2021 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 2020 zu Grunde gelegt.

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2021 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2022 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2021 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2022 vorgesehen.

1.3 Im Geschäftsjahr erstmals angewandte neue und geänderte Standards

Im August 2020 hat das IASB den Änderungsstandard Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 veröffentlicht. Die Änderungen gewähren Erleichterungen im Hinblick auf die sich aus der Reform der Referenzzinssätze ergebenden Auswirkungen auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen, Finanzinstrumenten und Leasingverbindlichkeiten, die keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Aus den weiteren im Geschäftsjahr 2021 erstmals angewendeten Rechnungslegungsstandards beziehungsweise Überarbeitungen von Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen 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.

Aus den weiteren vom IASB herausgegebenen, aber noch nicht angewandten Rechnungslegungsstandards 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 Bahnhofsplatz GmbH & Co. KG, München und deren Komplementärin Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH, München enthalten.

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

Die direkt beherrschten Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsanteil/ Kommanditanteil	Gezeichnetes Kapital/ Kommanditanteil	
		31.12.2021 EUR	31.12.2020 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 Bahnhofsplatz GmbH & Co. KG	90 %	9.000,00	9.000,00
Hasen-Immobillien Munich Verwaltungs GmbH	100 %	25.000,00	25.000,00

1.4.2

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 1. Die Erstkonsolidierungen in 2010, 2011 und 2015 erfolgten nach IFRS 3.4 ff.

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

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

1.5 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 Bahnhofsplatz KG und Hasen-Immobilien Munich Verwaltungs GmbH wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

1.6.1 Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

Der Ertragsteueraufwand erfasst den laufenden Steueraufwand und die latenten Steuern.

1.6.2 Immaterielle Vermögenswerte

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

1.6.3 Sachanlagen

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

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

1.6.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Eine Bewertung der Anlage-Immobilien zum fair value erfolgt gemäß IAS 40.38 zu jedem Bilanzstichtag und entspricht in der Regel dem Marktwert am Bilanzstichtag. Bei der Bewertung der Immobilien bis zum Erstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses wurde als fair value der Kaufpreis als Marktpreis angesetzt (Hierarchiestufe 1 nach IFRS 13). Bei den übrigen Anlage-Immobilien wurde der Empfehlung nach IAS 40.32 gefolgt und die Immobilien durch externe, unabhängige Gutachter zum Ende 2021 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 2020 auf 2021 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.

1.6.7 Ertragsteuerforderungen

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

1.6.8 Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten originäre Verbindlichkeiten. Originäre Verbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen.

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltene Kaufpreisleibrentenverpflichtung wurde auf Basis eines unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,47% (Vj. 1,17%) 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 Kautionen von Mietern/Pächtern, Sicherheitseinbehalte, 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 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

Betriebs- und Geschäftsausstattung/	
Grundstücke und Gebäude	**EUR**
Anschaffungskosten Stand 01.01.2020	**152.612,52**
Zugänge	230,86
Stand 31.12.2020 / 01.01.2021	**152.843,38**
Zugänge	6.903,97
Abgänge	-2.242,40
Stand 31.12.2021	**157.504,95**
Restbuchwert Stand 01.01.2020	**51.100,92**
Zugänge	230,86
Abschreibung	-13.210,86
Stand 31.12.2020 / 01.01.2021	**38.120,92**
Zugänge	6.903,97
Abgänge	-1,00
Abschreibung	-11.787,97
Stand 31.12.2021	**33.235,92**
Abschreibungen Stand 01.01.2020	**101.511,60**
Zugänge	13.210,86
Stand 31.12.2020 / 01.01.2021	**114.722,46**
Zugänge	11.787,97
Abgänge	-2.241,40
Stand 31.12.2021	**124.269,03**
Buchwert 31.12.2020	**38.120,92**
Buchwert 31.12.2021	**33.235,92**

2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude		EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2020		**209.113.856,70**
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		2.195.843,30
Abgänge		-1.410.000,00
Umgliederung zu zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		-1.260.000,00
Stand 31.12.2020 / 01.01.2021		**208.639.700,00**
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		20.879.700,00
Umgliederung zu zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		-370.000,00
Stand 31.12.2021		**229.149.400,00**
Buchwert 31.12.2020		**208.639.700,00**
Buchwert 31.12.2021		**229.149.400,00**

Bei dem Abgang handelte es sich im Vorjahr um den Verkauf der Immobilie Kapuzinergasse 26 in Augsburg. Umgegliedert wurde das Objekt Georg-Odemer-Straße 2 in Neusäß, im Vorjahr Müllerstraße 19 in Augsburg.

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, im Vorjahr um Baukosten für die Objekte Augsburg, Brückenstraße, Unterer Talweg und Klausenberg 2.

2.1.5 Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

2.1.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
a) offene Pachten / Mieten	173.656,03	327.224,72
b) Einzelwertberichtigung	-23.844,64	-96.417,73
	149.811,39	**230.806,99**

2.1.7 übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
a) Rechnungsabgrenzungsposten	150.388,06	141.285,14
b) Verrechnungskonto der TI Immobilien KG	275.739,00	279.599,00
c) Umsatzsteuerforderung	35.926,09	41.335,11
e) sonstige Vermögenswerte	10.952,24	46.373,57
	473.005,39	**508.592,82**

2.1.8 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten laufende Steuererstattungsansprüche für Vorjahre.

2.1.9 Zahlungsmittel

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

2.1.10 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich hierbei um das Objekt Georg-Odemer-Str. 2 in Neusäß, im Vorjahr um das Objekt Müllerstraße 19 in Augsburg, das im März 2021 verkauft wurde.

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	3.677.960,63	6.170.109,86
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	15.397.145,40	15.120.501,59
c) mehr als fünf Jahre	37.398.555,17	41.353.143,67
	56.473.661,20	**62.643.755,12**

Die Finanzverbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie sind voll durch Grundschulden besichert. Die Zinsen sind fest vereinbart und lagen im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1,77% (Vj. 1,78%)

2.1.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten eine Kaufpreisleibrente i.H.v. TEUR 690 (Vj. EUR 761), die durch eine Grundschuld besichert ist.

2.1.14 Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus langsfristigen 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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
a) Lohnsteuer	2.053,55	2.702,22
b) Umsatzsteuer	94.669,60	61.262,16
c) Sicherheitseinbehalte	33.819,99	68.232,75
d) Verpflichtungen aus Kautionen	220.353,46	208.576,52
e) Kundenüberzahlungen	16.489,42	2.843,49
f) Aufsichtsratsvergütung	18.000,00	18.000,00
g) Verpflichtungen aus Leibrenten	84.182,64	84.182,64
h) Rechnungsabgrenzungsposten	39.612,14	35.373,61
i) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	11.479.056,52	9.168.906,46
j) Sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.502,94	3.671,84
	11.997.740,26	**9.653.751,69**

2.1.17 kurzfristige Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Urlaubsentgelte.

	Personalkosten	Sonstige	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2020	**7.800,00**	**215.247,00**	**223.047,00**
Zuführung	4.600,00	179.080,00	183.680,00
Auflösung	0,00	1.120,36	1.120,36
Verbrauch	7.800,00	214.126,64	221.926,64
Stand 31.12.2020	**4.600,00**	**179.080,00**	**183.680,00**
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
Stand 31.12.2021	**4.600,00**	**248.672,50**	**253.272,50**

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 1.473 (Vj. TEUR 1.687) enthalten, die IFRS 15 unterliegen.

2.2.2 sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2021 EUR	2020 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	41.429,77	20.684,44
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	0,00	1.120,36
c) Versicherungsentschädigung/Schadenersatz wegen Mietausfall	45.484,67	186.937,62
d) Gewinn aus Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.366.577,77	0,00
e) Ertrag aus Veräußerung Betriebsvorrichtungen	0,00	891.504,05
f) Gewinn aus Veräußerung Immobilie	174.400,00	184.000,00
g) Ertrag aus dem Abgang einer Leibrente	0,00	55.070,32
h) Sonstige	14.755,14	1.215,68
	19.642.647,35	**1.340.532,47**

2.2.3 Materialaufwand

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

2.2.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2021 EUR	2020 EUR
a) Löhne und Gehälter	129.690,08	153.363,00
b) soziale Abgaben	27.675,01	31.633,32
	157.365,09	**184.996,32**

2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich ausschließlich aus Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 11.787,97 (Vj. EUR 13.210,86) zusammen.

2.2.6 sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2021 EUR	2020 EUR
a) Betriebskosten	220.233,42	186.191,46
b) Verwaltungskosten	1.021.216,72	867.318,95
c) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	4.609,20	92.594,08
d) Aufwand aus Kauf von Betriebsvorrichtungen	0,00	891.504,05
e) Aufwand aus Anpassung der Zeitwerte von als Finanzinvestition		
gehaltenen Immobilien inkl. Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge	0,00	2.197.381,39
f) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	2.310.150,06	366.374,60
	3.556.209,40	**4.601.364,53**

2.2.7 Finanzerträge

Es handelt sich überwiegend um Zinsen aus einem Rechtsstreit.

2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2021 EUR	2020 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen	13.018,64	44.072,64
b) Bankzinsen	1.084.157,29	1.198.658,63
c) Zinsen auf Steuernachzahlungen	0,00	5.681,00
d) sonstige Zinsen	673,36	192,97
	1.097.849,29	**1.248.605,24**

2.2.9 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR	2020 EUR
a) laufende Steuern	390.291,31	282.973,78
b) latente Steuern	5.656.770,00	-2.866.270,00
	6.047.061,31	**-2.583.296,22**

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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Ergebnis vor Steuern	22.881	2.732
Steuersatz	32,30%	32,30%
rechnerischer Steueraufwand	7.391	882
Permanente Differenzen aus GewSt und Köst	-1.855	-3.216
Periodenfremde Ertragsteuern	0	-20
Sonstige Abweichungen	511	-229
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	**6.047**	**-2.583**

2.2.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR 16.836 (Vj. TEUR 5.316) 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 31.12.2021 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 156 (Vj. TEUR 182). Die (Rest-)Laufzeit beträgt sechs Jahre. Zudem bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i.H.v. TEUR 15.

4.2 Nicht ausgenutzte Kreditlinien

Der Konzern verfügt über einen nicht in Anpruch 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 2021 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2020 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 145.008 (Vj. TEUR 128.652). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 76.891 (Vj. TEUR 74.983) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 16.282 (Vj. TEUR 16.319). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 60,9 % (Vj. 58,5 %).

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.

		31.12.2021 TEUR		31.12.2020 TEUR
a)	Aufwand aus Waren- und			
	Dienstleistungsverkehr	466		397
b)	Personalaufwand	251		243
c)	Verbindlichkeiten aus			
	Lieferungen und Leistungen	77		67

4.6 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2021 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

4.7 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2021 durchschnittlich auf 5 Mitarbeiter (Vj. 7).

4.8 Aufsichtsrat

- Herr Willy Hoffmann, Brauereidirektor i.R., Nürnberg, Vorsitzender des Aufsichtsrats (Aufsichtsratsvorsitzender bei der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)
- Herr Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering, stellvertretender Vorsitzender (Vorstandsmitglied der INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen, München)
- Herr Peter Roßbach, öffentllich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München

Die feste Vergütung 2021 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 2021 (direkt und über Kostenverrechnung verbundener Unternehmen betrugen EUR 265.720,04 (Vj. EUR 257.398,29).

4.10 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

	EUR
a) Gewinnausschüttung für 480.000 Stückaktien à EUR 1,00	480.000,00
b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	1.000.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	2.108.963,97
	3.588.963,97

4.11 Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr TEUR 38 (Vj. TEUR 41) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2021.

4.12 Nachtragsbericht

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

Schlussendlich wirft auch der Krieg in der Ukraine seine Schatten auf den Erfolg der Berichtsgesellschaft. Die internationalen Sanktionen gegenüber Russland bzw. der Streit über einen möglichen Lieferstopp für russisches Gas und Öl sowie die voranschreitende Zerstörung von Produktionsstätten und Infrastruktur in der Ukraine, hat die Preise für Rohstoffe, Energie und Baustoffe zwischenzeitlich enorm ansteigen lassen. Hinzukommt eine Verknappung von Materialien und Lieferengpässe, was einen rasanten weiteren Anstieg von Bau- und Materialkosten befürchten lässt. Soweit Materialien oder Baustoffe nicht mehr in ausreichendem Umfang verfügbar sind, kann dies zu Baustopps oder Bauverzögerungen führen, so dass zu überlegen ist, mit der Umsetzung von Projekten erst dann zu beginnen, wenn mit ausreichender Sicherheit feststeht, dass diese ohne größere Unterbrechungen durchgezogen werden können und zumindest eine gewisse Kostensicherheit besteht. Im Übrigen wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

Augsburg, den 29.04.2022

Der Alleinvorstand

(Hans-Peter Bauer)

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie 2020 stand auch das Berichtsjahr 2021 im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Während es im ersten Quartal 2021 zu Schließungen und Teilschließungen von Geschäften, Gastronomie-Betrieben und Hotels gekommen ist (sog. Lock-down), wurden diese sukzessive im zweiten Quartal wieder aufgehoben. Ladengeschäfte konnten mittels Terminbuchungen/Click & Meet wieder öffnen. Gastronomie-Betriebe erhielten die Möglichkeit, ihre Außenbereiche wieder zu bewirtschaften. Am Ende des ersten Halbjahres waren schließlich alle Bereiche wieder offen, wenngleich die Hygieneanforderungen und die Maskenpflicht fortbestanden. Nachdem sich im Herbst 2021 die neu hinzugetretene Omikron-Variante rasant ausbreitete und es zu steigenden Infektionszahlen und vielerorts vollen Intensivstationen kam, wurden die hoheitlichen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung wieder verschärft. So umfassten die Regelungen in Bayern u.a. Kontaktbeschränkungen für Geimpfte und Nicht-Geimpfte, sowie die 2G-Regel für Hochschulen, körpernahe Dienstleistungen sowie für Cafés und Gaststätten, bei denen auch eine Sperrstunde ab 22:00 vorgeschrieben wurde. Weihnachts- oder Christkindlmärkte wurden abgesagt. Ausgenommen von der 2G-Regel blieb der Handel, jedoch mussten pro Kunde zehn Quadratmeter Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, so dass weniger Kunden gleichzeitig pro Geschäft zugelassen wurden. Die Anfang 2022 von Bund und Ländern für die Gastronomie beschlossene 2G-plus-Regelung wurde von Bayern ausdrücklich nicht übernommen.

Nachdem durch die Omikron-Welle die befürchteten Versorgungskatastrophen nicht ausgelöst wurden und keines der durch Wissenschaftler gezeichneten dystoptischen Szenarien eintraf, sich die Auslastung der Intensivbetten durch die weniger schwer verlaufenden Omikron-Verläufe entspannte sowie die Überlastung des Gesundheitssystems trotz der angestiegenen Infektionszahlen, die im Januar 2022 zum Teil über die 200.000er-Marke kletterte, ausblieb, wurden die Maßnahmen Mitte Februar 2022 auf ein Neues wieder gelockert. Danach entfallen ab dem 17.02.2022 in Bayern die Kontaktbeschränkungen für Geimpfte und Genesene ersatzlos. Einige Bereiche, die bislang der 2G-Regel unterlagen, sind wieder unter 3G-Bestimumgen zugänglich (u.a. Bildungsbereich Hochschulen). Gastronomie-Betriebe unterliegen weiterhin der 2G-Regelung, jedoch entfällt die bisherige Sperrstunde ab 22:00 Uhr. Bars, Clubs, Discos etc. bleiben weiterhin geschlossen. Die Personenbegrenzung von Kunden in Handels-, Dienstleitungs-, und Handwerksbetrieben (s.o.) entfällt. Die FFP2 Maskenpflicht bleibt im Übrigen bestehen. Zu den genauen Einzelheiten der aktuellen Bestimmungen wird auf die Tagespresse und die Veröffentlichungen des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege im Internet verwiesen.

Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen wurden für den Förderzeitraum 2021 die Überbrückungshilfen III und III Plus eingeführt. Bekanntermaßen hatten sich bei den früheren Corona - November und Dezemberhilfen aus 2020 die Beantragung wie auch Auszahlung teils chaotisch (Handelsblatt v. 18.01.2021) gestaltet, nachdem sich Förderbedingungen nachträglich veränderten, Mittel nur schleppend abgerufen werden konnten sowie Zahlungen sich über Monate verspäteten

Ebenso schwierig verlief die Anfang des Jahres 2021 begonnene Impfkampagne, die zeitweilig mangels Impfbereitschaft zu erliegen drohte. Des Weiteren hat Ende 2021 die dritte Impfkampagne (Booster) begonnen, um verstärkt damit die Omikron-Welle zu bekämpfen. Hierbei wurde durch das Robert Koch-Institut (RKI) festgestellt, dass die Impfquote der über 60-Jährigen bei Erst- bzw. Zweitimpfung immer noch nicht ausreichend ist. Zur Erhöhung der Impfquoten wurden u.a. Sonderrechte für Geimpfte eingeführt (z.B. 2G-Regel für Gastronomiebesuche). Des Weiteren wird die Einführung einer Impfpflicht kontrovers diskutiert. Eine mehrheitsfähige Lösung ist bislang nicht in Sicht.

Des Weiteren sind die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in Deutschland für 2022 im Zeitpunkt dieser Berichterstellung uneinheitlich. Einhellige Auffassung besteht jedoch in der Herabstufung der ursprünglich getroffenen Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung. Das Ifo-Institut erwartet für 2022 bloß noch ein Wirtschaftswachstum von 3,7% statt der vorher angenommenen 5,1%. Ebenso erwartet der Industrie und Handelskammertag (DIHK) einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,0 %, nach zuvor 3,6 Prozent. Des Weiteren hat die Bundesregierung im Januar 2022 ihre bisherige Prognose auf 3,6 % gesenkt. Damit gehen die genannten Institute und Meinungen davon aus, dass sich die für 2022 erwartete kräftige Erholung weiter zeitlich nach hinten verschiebt. Als Gründe hierfür werden vor allem die Auswirkungen der Omikron-Welle, die hohen Energie- und Rohstoffkosten sowie die Lieferengpässe genannt.

Ebenso wird nicht mit einer schnellen Entspannung der Inflation bzw. einer schnellen Entspannung an der Preisfront gerechnet (Handelsblatt v. 21.02.2022). Angeheizt vor allem von hohen Energiepreisen lag der für die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) maßgebliche harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) in Deutschland zu Jahresbeginn deutlich über dem Niveau des Vorjahresmonats im Dezember 2021. Aus diesem Grunde dürfte nach Einschätzung der Bundesbank der Preisauftrieb weiterhin hoch bleiben. Auf die entsprechenden geldpolitischen Gegenmaßnahmen der EZB wird man gespannt sein dürfen. Ebenso wird man die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und dessen Folgen für die europäische Wirtschaft sowie Weltwirtschaft abwarten müssen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienmärkte wird exemplarisch Bezug genommen auf die Ausführungen des aktuellen Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rats der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft (Handelsblatt v. 15.02.2022):

Soweit es hiernach die Preisentwicklung für Wohnungen in den Metropolen betrifft, werden diese im Hinblick auf das Risiko einer Blasenbildung als „durchaus beängstigend" bezeichnet und hiervor mit großem Nachdruck gewarnt. Weil die Mieten zugleich weniger stark steigen, müssen Investoren bei den Renditen Abstriche machen: In den Metropolen lag der Median der Bruttoanfangsrenditen bei 2,2% bis 3%. Insgesamt gehe der Wohnungsneubau im Geschosswohnungsneubau in den Großstädten an den Bedürfnissen der Familien völlig vorbei, wodurch mit einer nochmals zunehmenden Abwanderung zu rechnen ist. Insoweit könne die Ära des stetigen Wachstums von Kauf- und Mietpreisen in den Städten zu Ende gehen. Als weitere Gründe hierfür werden auch eine geringere Zuwanderung und die rege Bautätigkeit genannt. Eine Prognose zur weiteren Preis- und Mietentwicklung bleibt das Gutachten schuldig. Dass es aber tatsächlich zu einem abrupten Ende des Booms kommt, erwartet der ZIA jedoch nicht.

Soweit es Büroimmobilien betrifft, galten diese zunächst als Verlierer der Corona-Krise. Doch der Abgesang auf das Büro als Arbeitsort hat sich aus Nutzer- und Investorensicht nicht bewahrheitet. Das Büro bleibe für die meisten Unternehmen der Mittelpunkt der Arbeitsorganisation. Büroverm ieter müssten bisherige Flächenkonzepte überdenken und spätestens in der Nachvermietung mit nicht unwesentlichen Investitionen rechnen. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage erwartet das Gutachten einen leichten Rückgang in den Spitzenmieten.

Bei den Einzelhandelsimmobilien bleibt die Lage schwierig. Für das erste Quartal 2022 wird wegen Inflationssorgen und Corona-Pandemie eine Verschlechterung der Verbraucherstimmung erwartet. Des Weiteren überdecken hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten sackten im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit 36% besonders deutlich ab.

Der Hotelsektor war neben dem Gastronomiesektor so stark wie kaum eine andere Branche von der Corona-Pandemie betroffen. Die Übernachtungszahlen 2021 lagen noch unter denen des schwierigen Jahres 2020. Auf dem Investmentmarkt fanden nur wenige Hotelverkäufe statt. Insgesamt sind beide Branchen von einem starken Personalmangel geprägt, nachdem in der Corona-Krise die Mitarbeiter in sichere Jobs abgewandert sind und nicht mehr mit deren Rückkehr zu rechnen ist.

Logistikimmobilien zählen schließlich nach dem Gutachten zu den Gewinnern auf dem Immobilienmarkt; sie profitieren vom Trend zum Onlinehandel. Zugleich ist das Angebot an Lagerhallen begrenzt.

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 Bestand im Rahmen einer intelligenten Diversifikation zu konsolidieren und konzentrieren, ihn optimal und umsichtig zu bewirtschaften sowie langfristig qualitativ und zukunftsorientiert zu verbessern. Im Rahmen dieser von Vernunft und Weitsicht getragenen Ausrichtung kann es in Einzelfällen zu An- und Verkäufen kommen.

Bekanntermaßen wurde in 2021 die Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Brückenstr. mit sieben Einheiten fortgesetzt und Anfang 2022 nahezu fertig gestellt. Die im Erdgeschoß gelegene KITA sowie Teile des 1. OGs wurden langfristig an die Stadt Augsburg vermietet. Des Weiteren laufen die Vermietungen der übrigen Wohnungen. Im Objekt stehen zwei Wohnungsgrößen von bis zu 60 m² bzw. bis zu 90 m² zur Verfügung.

Ferner wurden drei wesentliche Planungen fortentwickelt und die entsprechenden Bauanträge zwischenzeitlich eingereicht. Über die Projekte wurde bereits eingehend in den vergangenen Hauptversammlungen berichtet.

Gegenstand des Projekts Klausenberg ist der Abriss und der Wiederaufbau einer im Zentrum des gehobenen Stadtteils von Göggingen gelegenen Traditionsgaststätte sowie die zusätzliche Integrierung und Neuerrichtung von 24 Wohnungen. Das derzeitige Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und aufgrund seiner schlechten Substanz nicht erhaltenswert. Des Weiteren ist die derzeitige Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche unwirtschaftlich. Die zukünftigen Wohnungen divergieren zwischen kleinen Ein-Personen-Appartements mit 25 m² bis zu großen, auf Familien ausgerichteten Vier-Zimmer-Wohnungen von ca. 100 m². Die Option, den wohnwirtschaftlichen Teil durch Zukauf eines Nachbargrundstücks möglicherweise noch zu erweitern bzw. abzurunden, wird derzeit geprüft und verhandelt.

Beim Objekt Friedbergerstraße handelt es sich um die Errichtung zweier Baukörper mit insgesamt 22 Wohnungen, wobei der der Friedbergerstr. zugewandte Baukörper studentisches Wohnen mit 17 Wohnungen beinhaltet und die im rückwärtigen Grundstücksteil entstehenden 5 Wohnungen Größen von 60 m² bis 100 m² aufweisen.

Schließlich beinhaltet das Projekt Karolinenstraße die Neustrukturierung bzw. Neukonzeptionierung von gastronomischen Flächen mit Einzelhandelsflächen im Herzen von Augsburg. Die betroffenen Einheiten sind auf Grund ihrer bisherigen Nutzung und als Teil des Straßenbildes in der öffentlichen Wahrnehmung bekannt, jedoch zwischenzeitlich sehr in die Jahre gekommen und den veränderten wirtschaftlichen Bedingungen (s.u.) zukunftsorientiert neu anzupassen bzw. neu auszurichten. Ein entsprechender notwendiger Handlungsbedarf wurde zwischenzeitlich auch von der Stadt Augsburg erkannt, die mit hoher Priorität ein neues städtebauliches Konzept für die Karolinenstr. auf den Weg gebracht bzw. verabschiedet hat. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Immobilienverwaltung, beide, nahe des Rathausplatzes gelegene Einheiten, intelligent und synergetisch miteinander zu verbinden, sodass beide Bereiche Einzelhandel wie Gastronomie optimal voneinander profitieren. Das Angebot eines neuen, zeitgemäßen Einkaufserlebnisses mit hochwertigen Modelabels in lichtdurchfluteten Räumen soll durch ein besonderes Genuss- und Esserlebnis abgerundet werden, um durch attraktive und erlebnisorientierte Anreize und Angebote die Kunden wieder in die Innenstadt zu holen, die trotz E-Commerce wesentliche

soziale Begegnungsstätte bleibt. Dies wird vor allem durch die Schaffung eines zukünftig dauerhaften gastronomischen Außenbereichs in der Karolinenstr. sowie eines weiteren hofseitigen Terrassenbereichs verstärkt.

Neben der Ausarbeitung der vorstehenden Projekte und Planungen wurden in 2021 ansonsten notwendige Reparaturen durchgeführt und/oder für 2022 vorbereitet. Insoweit wurden die bisherigen Sanierungskonzepte für die aufwendigen Kellersanierungen in den Objekten Konrad-Adenauer-Allee weiter ausgearbeitet und optimiert, Angebote eingeholt sowie die Zusicherung einer Denkmalschutzabschreibung beantragt. Ebenso wurde in 2021 ein Renovierungskonzept für die Gaststätte Kappeneck vorbereitet, einer in Augsburg sehr beliebten und in den entsprechenden Foren als Insidertipp gehandelte Gastronomie mit schwäbisch, bayerischer und internationaler Küche, die für ihren hohen Qualitätsanspruch mit saisonalen und regionalen Produkten bekannt ist.

In 2021 wurde ein Gaststättengrundstück veräußert.

Soweit es das Objekt Bahnhofplatz 1 in München betrifft, ergaben sich in 2021 eine Reihe von kontroversen Verhandlungen und Diskussionen mit den Stadtwerken bzw. Verkehrsbetrieben München, nachdem sich die Fertigstellung der 3. Tram unmittelbar vor dem Gebäude Bahnhofplatz 1, München wesentlich verzögerte und die Arbeiten planwidrig noch weit nach Aufhebung der durch Corona bedingten Schließungen/Teilschließungen (Lock-down) andauerten. Die Arbeiten wurden schließlich Ende 2021 beendet.

Ebenso wurde die für Anfang 2022 geplante Baustelleneinrichtung für das Nachbargebäude Bahnhofplatz 7 eingehend untersucht und geprüft. Die Firma Signa plant in dem denkmalgeschützten Nachbargebäude Bahnhofplatz 7 zwischen Bahnhofplatz und Luitpoldstraße bis Ende 2023 die Wiederherstellung bzw. Wiedereröffnung eines Kaufhauses in Reminiszenz zu dem ersten, zwischen 1904 und 1905 in München an gleicher Stelle von dem Münchener Architekten Max Littmann für die Warenhauskette Hermann Tietz errichteten Warenhauses. Nach den bisherigen intensiven Besprechungen ist die Firma Signa angehalten, die Versorgung des Bahnhofplatzes 1 trotz der veränderten Verkehrsführung sicherzustellen und eine Beeinträchtigung der Mieter des Bahnhofplatzes 1 in den gesetzlichen Grenzen so gering wie möglich zu halten bzw. zu vermeiden. Insgesamt ist aus Sicht der Berichtsgesellschaft mit der Eröffnung eines entsprechenden, gehobenen Kaufhauses nochmals eine wesentliche Aufwertung des gesamten Umfeldes zu erwarten. Zwischenzeitlich scheint es jedoch zu Verzögerungen im Baubeginn zu kommen.

Der Grundbesitz des Konzerns umfasst zum 31.12.2021 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen, insgesamt 7 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 7.584 m² (davon 6 Objekte in Augsburg mit 6.945 m²), 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 m², ein Baugrundstück mit 781 m², unbebaute, gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt 44.510 m², das in Haunstetten befindliche Logistikzentrum (Halle und Büroräume) mit 28.408 m² Grundstücksfläche sowie das Hotel- und Geschäftsgebäude Bahnhofplatz 1, München mit einer Grundstücksfläche von 2.260 m².

3. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Die Konzernumsatzerlöse von TEUR 9.734 (Vj. TEUR 9.405) beinhalten Mieten und Pachten samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 19.643 (Vj. TEUR 1.341). Hierin enthalten sind vor allem Gewinne aus Versicherungsentschädigungen i.H.v. TEUR 45 (Vj. TEUR 187) sowie Gewinne aus der Erhöhung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien i.H.v. TEUR 19.367 (Vj. TEUR 0) sowie im Vorjahr Erträge aus dem Verkauf von Betriebsvorrichtungen i.H.v. TEUR 892.

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 1.673 (Vj. TEUR 1.965) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 17,2% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 21%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 157 (Vj. TEUR 185).

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 12 (Vj. TEUR 13) und betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 3.556 (Vj. TEUR 4.601). In diesen sind überwiegend Abfindungsansprüche der Minderheitsgesellschafter i.H.v. TEUR 2.310 (Vj. TEUR 366) enthalten. Im Vorjahr waren TEUR 2.198 als Aufwand aus der Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inkl. der Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge ausgewiesen.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.098 (Vj. TEUR 1.249) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 1.084 (Vj. TEUR 1.199).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR 22.883 und ist damit um TEUR 20.151 höher als im Vorjahr mit TEUR 2.732.

In 2021 ergibt sich ein Aufwand aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 6.047, im Vorjahr ein Ertrag mit TEUR 2.583.

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 7.702 (Vj. TEUR 9.072) 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 sowie an der Hasen-Immobilien Munich Bahnhofsplatz GmbH & Co. KG.

3.2.5 Zusammenfassung

Die langfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2021 mit TEUR 229.479 (Vj. TEUR 208.876) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 221.899 (Vj.TEUR 203.635) zu rund 96,7% abgedeckt (Vj. 97,5%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 16.282 (Vj. TEUR 16.319) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 8.702 (Vj. TEUR 11.079) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2021 beträgt ca. 60,9% (Vj. 58,5%).

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 und den Abfindungsansprüchen der Minderheitengesellschafter.

Bereinigt man die Ergebnisse um die Veränderung dieser Positionen, liegt das Ergebnis vor Steuer 2021 sogar 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 eingesetzt.

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

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

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

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

Die Erledigung von Buchhaltungsaufgaben ist jeweils einer Fachkraft und gegebenenfalls einer Vertretung überantwortet. Hierzu sind innerhalb des Buchhaltungssystems Zugangsrechte vergeben, so dass ein Datenzugriff nur diesen, mit den Aufgaben betrauten Fachkräften möglich ist. Entsprechend festgelegte Zugriffsbeschränkungen sind ebenso im weiteren EDV-System vorgesehen.

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

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

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

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

3. Chancen und Risiken im Einzelnen

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 niemals erschöpfend und lückenlos sein kann. Es handelt sich bei der Chancen- und Risikobetrachtung um einen ständig fortlaufenden, sich immer wieder verändernden Prozess. Sachverhalte müssen laufend neu bewertet bzw. beurteilt werden. Naturgemäß wird es immer wieder eine Reihe von Risiken geben, die nicht vorhersehbar sind. Dies gilt grundsätzlich auch für die Darstellung, die allenfalls exemplarisch aber niemals vollständig sein kann.

Dies zeigt sich insbesondere an dem Verlauf der Covid-19-Pandemie in ihrer Ausprägung als bisher noch nie dagewesene Ausnahmesituation mit immer wieder neu auftretenden Varianten bzw. Mutanten. Die pandemische Situation dauert nunmehr seit zwei Jahren. Der Omikron Scheitelpunkt scheint im Zeitpunkt der Berichterstellung überwunden. Mit einer wirklichen Normalisierung wird man aus Sicht der Berichtgesellschaft aber erst mit Einstellung einer Herdenimmunität rechnen dürfen, die ein Voranschreiten einer breiten Impfaktivität über weite Bevölkerungskreise erforderlich macht. Hierbei bereiten jedoch die stagnierenden Impfquoten sowie die Gefahr neu

auftretender Mutanten, die eine Anpassung bisheriger Impfstoffe immer wieder notwendig machen, nicht unerhebliche Probleme.

Im Zeitpunkt der Berichterstellung ist im Übrigen noch eine Klage im Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht München -Außenstelle Augsburg- wegen hartnäckiger Zahlungsverweigerung während der Schließungen im Einzelhandel anhängig. Auf den Inhalt vorangegangener Lageberichte wird verwiesen. Hierzu hat der BGH zwischenzeitlich auch das Urteil vom 12.01.2022 erlassen. Aus Sicht des BGH liegt im Falle eines Lock-down weder ein Mangel noch ein Fall von Unmöglichkeit vor. Vielmehr bringt der BGH erwartungsgemäß die Vorschrift des § 313 BGB zur Anwendung, wobei der BGH ausdrücklich darauf abstellt, dass eine pauschale Betrachtungsweise abzulehnen ist, vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls unter Beachtung von Darlegungs- und Beweislastregeln zu berücksichtigen sind. Das OLG München hat sich im Streitfall der BGH-Entscheidung angeschlossen und die Mieterseite in der Sitzung vom 24.02.2022 um weiteren umfassenden Sachvortrag aufgefordert. Wann mit einer abschließenden Entscheidung zu rechnen ist, ist derzeit nicht absehbar.

Was die sonstigen Risiken aus dem Vermietungsgeschäft – auch außerhalb der Corona Krise – betrifft, sind vor allem die Wertbeständigkeit und Zukunftsorientiertheit von Anlagen, das bereits zuvor beschriebene Mietausfallrisiko, Mieteinbrüche, Mietzinsentwicklung, Vermietbarkeit/Leerstände, regionale Marktbedingungen, erhöhte sowie unvorhergesehene Reparaturaufwendungen, Baukostenerhöhungen, Liquiditätsrisiken und rechtliche Risiken zu nennen.

Wie bereits hervorgehoben, zeichnet sich zusehends durch den starken Wettbewerb aus dem E-Commerce-Bereich ein struktureller Wandel der Innenstädte ab. Innenstadtlagen stehen zuweilen vor dem Problem zu verwaisen. 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 deshalb 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.

Des Weiteren werden die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimarettung verstärkten Einfluss auf den Konzern haben. Klimaschutz und Klimarettung stellen in ihrer generationsübergreifenden Aufgabenstellung als essentielle Voraussetzung für den menschlichen Fortbestand und das Leben auf dieser Erde eine enorme Herausforderung dar. Vieles ist noch nicht im Klaren, vieles noch im Fluss. Eine genaue Quantifizierung bei der Gesellschaft ist deshalb noch nicht möglich. Lediglich beispielhaft wird auf die aktuellen Planungen der EU in der Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) verwiesen, wonach Nichtwohngebäude bis 2027 und Wohngebäude bis 2030 bestimmte Energieeffizienzklassen erreichen müssen. Welcher Geltungsbereich damit verbunden ist und welche Konsequenzen bei Abweichung drohen, ist allerdings noch nicht bekannt. 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).

Schlussendlich wirft auch der Krieg in der Ukraine seine Schatten auf den Erfolg des Konzerns. Die internationalen Sanktionen gegenüber Russland bzw. der Streit über einen möglichen Lieferstopp für russisches Gas und Öl sowie die voranschreitende Zerstörung von Produktionsstätten und Infrastruktur in der Ukraine, hat die Preise für Rohstoffe, Energie und Baustoffe zwischenzeitlich enorm ansteigen lassen. Hinzukommt eine Verknappung von Materialien und Lieferengpässe, was einen rasanten weiteren Anstieg von Bau- und Materialkosten befürchten lässt. Soweit Materialien oder Baustoffe nicht mehr in ausreichendem Umfang verfügbar sind, kann dies

zu Baustopps oder Bauverzögerungen führen, so dass zu überlegen ist, mit der Umsetzung von Projekten erst dann zu beginnen, wenn mit ausreichender Sicherheit feststeht, dass diese ohne größere Unterbrechungen durchgezogen werden können und zumindest eine gewisse Kostensicherheit besteht. Insgesamt führt der Ukraine-Krieg zu einem weiteren Absinken der Prognosen zum Wirtschaftswachstum (s.o. II., Ziff. 1).

Trotz dieser Veränderungen und den aufgezeigten Risiken, geht der Konzern jedoch nicht davon aus, dass er in seiner Existenz bedroht ist.

IV. Prognosebericht

Der Konzern geht davon aus, dass das ordentliche Ergebnis 2022 vor Steuern das Ergebnis 2021 vor Steuern in Höhe von EUR 5,7 Mio (jeweils ohne Berücksichtigung von Zeitwertveränderungen und vor Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter) wegen zusätzlicher, notwendiger Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von EUR 0,5 Mio bis EUR 1,0 Mio unterschreiten wird. Das Ergebnis kann jedoch durch Zeitwertveränderungen, durch negative Einflüsse der andauernden Covid-19-Pandemie bzw. des Ukraine-Krieges, durch sinkende Mieten aufgrund struktureller Änderungen im Vermietungsbereich bzw. bei längeren Leerständen, durch höhere bzw. erhöhte Aufwendungen für Reparaturen und energetische Sanierungen sowie Baukostensteigerungen u.a. beeinflusst werden. Eine Quantifizierung der Beeinflussung ist derzeit nicht möglich.

V. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

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

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

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

VI. Grundzüge des Vergütungssystems

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

Die Vergütung des Vorstands erfolgt in einem geringen Umfang direkt in der Gesellschaft und ansonsten durch Kostenverrechnung zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes. Aufteilungsmaßstab ist der tatsächlich geleistete und erfasste Zeitaufwand. In der Kostenverrechnung sind eine feste Vergütung sowie eine erfolgs- und leistungsabhängige Prämie enthalten, die nach Abschluss eines Kalenderjahres nach billigem Ermessen ohne Rechtsanspruch festgelegt wird. Die Vergütungsregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vorstand gesellschafts- und konzernübergreifend tätig ist.

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

Augsburg, 29.04.2022

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 2021, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie Konzernanhang geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2022

O&R Oppenhoff & Rädler AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Heidemann
Wirtschaftsprüfer

Meußer
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 2021

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2021 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, die auf Grund der coronabedingten Einschränkungen digital sowie satzungsgemäß durchgeführt wurden. 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 2021 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 25.08.2021 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt.

Zum Risikomanagement der Gesellschaft hat der Abschlussprüfer festgestellt, dass der Vorstand der Hasen-Immobilien AG die nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz geforderten Maßnahmen insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter

Weise getroffen hat, und dass das Überwachungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Sämtliche relevanten Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der O&R Oppenhoff & Rädler AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Aufsichtsrat hat hierbei die Berichte des Abschlussprüfers sorgfältig studiert, diese bei der Prüfung von Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht zu Rate gezogen und die Berichte des Abschlussprüfers mit den Jahresabschlussunterlagen abgeglichen. Aus dem Bericht des Abschlussprüfers ergeben sich keinerlei Hinweise auf Verstöße gegen Gesetz oder Satzung.

Die im Lagebericht getroffenen Aussagen stimmen mit den unterjährigen Berichten des Vorstands an den Aufsichtsrat überein. Sie entsprechen auch den eigenen Einschätzungen des Aufsichtsrats zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.06.2022 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 2021 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 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 21.06.2022 und wurden eingehend mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Im Rahmen seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung gleichfalls festgestellt, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands zu erheben sind.

Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns war ebenfalls Gegenstand der Beratungen der Aufsichtsratssitzung am 21.06.2022. 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, 21.06.2022

Willy Hoffmann

Willy Hoffmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats