

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2023 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

	Anhang Pos.	<u>2023 EUR</u>	<u>2022 EUR</u>
1. Umsatzerlöse	2.2.1	11.049.315,79	10.315.272,27
2. sonstige betriebliche Erträge	2.2.2	40.456,48	128.787,44
3. Materialaufwand	2.2.3	-2.086.198,06	-2.342.685,03
4. Personalaufwand	2.2.4	-220.964,09	-180.468,17
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.2.5	-14.187,67	-11.942,45
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.2.6	-18.784.109,63	-7.083.083,81
7. Finanzerträge	2.2.7	293.943,67	10.316,73
8. Finanzaufwendungen	2.2.8	-1.081.070,54	-989.034,25
10. Ergebnis vor Ertragsteuern		-10.802.814,05	-152.837,27
11. Ertragsteuern	2.2.9	<u>2.122.272,25</u>	<u>-2.045.586,08</u>
12. Konzernergebnis		-8.680.541,80	-2.198.423,35
davon entfallen auf			
die Minderheitsgesellschafter		0,00	0,00
das Mutterunternehmen		-8.680.541,80	-2.198.423,35
Anzahl der Aktien in Stück		480.000	480.000
Ergebnis je Aktie in EUR *	2.2.10	-18,08	-4,58

* 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.-31.12.2023 nach IAS/IFRS

Hasen-Immobilien AG, Augsburg

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
Konzernergebnis	-8.680.541,80	-2.198.423,35
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	0,00	0,00
Gesamtergebnis	-8.680.541,80	-2.198.423,35
davon entfallen auf		
die Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
das Mutterunternehmen	-8.680.541,80	-2.198.423,35

Kapitalflussrechnung
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 nach IFRS

Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg

	2023 / EUR	2022 / EUR
Konzernergebnis	-8.680.541,79	-2.198.423,35
Ertragsteuern	-2.122.272,25	2.045.586,08
Ergebnis vor Steuern	-10.802.814,05	-152.837,27
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14.187,67	11.942,45
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-3.481,00	-8.173,50
Zahlungswirksame Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-1.081.373,45	-571.804,91
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	1.360,00	0,00
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	18.117.000,00	5.653.000,00
Zinserträge und Zinsaufwendungen	787.126,87	978.717,52
Erhaltene Zinsen	293.943,67	10.316,73
Gezahlte Zinsen	-1.081.070,54	-989.034,25
Gezahlte Ertragsteuern	-389.329,50	-188.226,08
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.855.549,68	4.743.900,69
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-30.228,67	-4.311,45
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	-110.426,11	-158.179,66
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-140.654,78	-162.491,11
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	-4.714.803,32	-3.705.338,07
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.194.803,32	-4.185.338,07
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	520.091,58	396.071,51
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.098.277,94	7.702.206,43
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8.618.369,52	8.098.277,94

Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2023 nach IFRS
Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft, Augsburg

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn EUR	Anteil der Konzernmutter EUR	Minderheits- anteile EUR	Konzern- eigenkapital EUR
a) Stand 01.01.2022	7.200.000,00	137.808.184,28	145.008.184,28	0,00	145.008.184,28
b) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
c) 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
d) Stand 31.12.2022	7.200.000,00	135.129.760,93	142.329.760,93	0,00	142.329.760,93
e) Fehlerkorrektur	0,00	-485.283,10	-485.283,10	0,00	-485.283,10
f) Dividendenausschüttung an Anteilseigner	0,00	-480.000,00	-480.000,00	0,00	-480.000,00
g) Konzernergebnis	0,00	-8.680.541,79	-8.680.541,79	0,00	-8.680.541,79
unrealisierte Gewinne/Verluste sowie latente Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	-8.680.541,79	-8.680.541,79	0,00	-8.680.541,79
h) Stand 31.12.2023	7.200.000,00	125.483.936,04	132.683.936,04	0,00	132.683.936,04

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

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

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 01.01.2023 bis 31.12.2023 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 2022 zu Grunde gelegt

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31.12.2023 wird nach Genehmigung durch den Vorstand voraussichtlich Mitte/Ende Juni 2024 erfolgen. Die Billigung des Konzernabschlusses zum 31.12.2023 durch den Aufsichtsrat ist ebenfalls für Mitte/Ende Juni 2024 vorgesehen.

1.3 Im Geschäftsjahr erstmals angewendete Standards

Aus den im Geschäftsjahr 2023 erstmals angewendeten Rechnungslegungsstandards beziehungsweise Überarbeitung von Standards ergeben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG.

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. Aus diesen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG.

Nicht vorzeitig angewandte Standards/Interpretationen

Im Mai 2023 hat das IASB den Änderungsstandard International Tax-Reform – Pillar Two Model Rules zu verpflichtend anzuwendenden Erleichterungen bei der Bilanzierung latenter Steuern aus der globalen Mindestbesteuerung (Pillar Two) veröffentlicht. Die Änderungen sehen eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern vor, die sich aus der Einführung der Pillar-Two-Regelungen ergeben. Sie enthalten ferner diesbezüglich Anhangsangaben, um die Auswirkungen der Einführung von Mindestbesteuerung auf betroffene Unternehmen zu erläutern. Es werden aus der Einführung der Pillar Two Regelungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hasen-Immobilien AG erwartet.

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 und die im Vorjahr neu aufgenommene Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG, Augsburg 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	
		31.12.2023 EUR	31.12.2022 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	9.000,00

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 2023 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 2022 auf 2023 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 von Herrn Dr. Hans Inselkammer 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 3,63% (Vj. 4,25%) 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

Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Grundstücke und Gebäude		EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2022		157.504,95
Zugänge		4.311,45
Stand 31.12.2022 / 01.01.2023		161.816,40
Zugänge		30.228,67
Abgänge		-6.572,15
Stand 31.12.2023		185.472,92
Restbuchwert Stand 01.01.2022		33.235,92
Zugänge		4.311,45
Abschreibung		-11.942,45
Stand 31.12.2022 / 01.01.2023		25.604,92
Zugänge		30.228,67
Abgänge		-1.360,00
Abschreibung		-14.187,67
Stand 31.12.2023		40.285,92
Abschreibungen Stand 01.01.2022		124.269,03
Zugänge		11.942,45
Stand 31.12.2022 / 01.01.2023		136.211,48
Zugänge		14.187,67
Abgänge		-5.212,15
Stand 31.12.2023		145.187,00
Buchwert 31.12.2022		25.604,92
Buchwert 31.12.2023		40.285,92

2.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Grundstücke und Gebäude		EUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.2022		229.149.400,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		1.580.000,00
Abgänge durch Veränderung der Zeitwerte		-7.233.000,00
Stand 31.12.2022 / 01.01.2023		223.496.400,00
Zugänge durch Veränderung der Zeitwerte		201.000,00
Abgänge durch Veränderung der Zeitwerte		-18.318.000,00
Zugänge		568,00
Umbuchungen		16.753,40
Stand 31.12.2023		205.396.721,40
Buchwert 31.12.2022		223.496.400,00
Buchwert 31.12.2023		205.396.721,40

2.1.4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Es handelt sich um Baukosten für die Objekte Augsburg, Klausenberg 2, Karolinenstraße 6, Friedberger Str. 103 und Steingasse 9.

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:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
a) offene Pachten / Mieten	273.638,80	145.934,17
b) Einzelwertberichtigung	-9.688,50	0,00
	263.950,30	145.934,17

2.1.7 übrige Forderungen und Vermögenswerte

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
a) Rechnungsabgrenzungsposten	108.159,45	142.735,23
b) Verrechnungskonto der TI Immobilien KG	391.604,40	1.122.034,23
c) Verrechnungskonto Dr. Hans Inselkammer	6.558.831,96	0,00
d) Umsatzsteuerforderung	37.181,64	31.869,98
e) kreditorischer Debitoren	46.500,48	0,00
f) sonstige Vermögenswerte	11.274,50	4.007,42
	7.153.552,43	1.300.646,86

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 handelte sich hierbei um das Objekt Georg-Odemer-Str. 2 in Neusäß, das im Berichtsjahr veräußert 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. Im Jahr 2023 wurde zudem eine Fehlerkorrektur aus Vorjahren in Höhe von TEUR 485 den Gewinnrücklagen belastet.

2.1.12 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
a) jederzeit fällig oder bis zu einem Jahr	3.765.378,99	3.776.477,32
b) mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	15.738.307,76	15.785.598,64
c) mehr als fünf Jahre	28.549.833,06	33.206.247,17
	48.053.519,81	52.768.323,13

Die Finanzverbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie sind voll durch Grundschulden besichert. Die Zinsen sind fest vereinbart und lagen im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1,81% (Vj. 1,78%)

2.1.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten eine Kaufpreisleibrente i.H.v. TEUR 624 (Vj. EUR 584), 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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
a) Lohnsteuer	3.119,71	3.770,57
b) Umsatzsteuer	93.037,63	92.993,44
c) Sicherheitseinbehalte	37.166,06	39.830,14
d) Verpflichtungen aus Kautionen	235.366,16	242.164,87
e) Kundenüberzahlungen	4.813,14	1.240,98
f) Aufsichtsratsvergütung	18.000,00	18.000,00
g) Verpflichtungen aus Leibrenten	101.751,96	101.751,96
h) Rechnungsabgrenzungsposten	22.475,82	31.148,38
i) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	16.856.528,77	11.877.175,65
j) Sonstige übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.049,33	5.398,12
	17.373.308,58	12.413.474,11

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
Stand 01.01.2022	4.600,00	248.672,50	253.272,50
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
Stand 31.12.2022	11.600,00	233.499,00	245.099,00
Zuführung	15.200,00	216.625,00	231.825,00
Auflösung	0,00	28.254,26	28.254,26
Verbrauch	11.600,00	195.451,74	207.051,74
Stand 31.12.2023	15.200,00	226.418,00	241.618,00

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 1.513 (Vj. TEUR 1.377) enthalten, die IFRS 15 unterliegen.

2.2.2 sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2023 EUR	2022 EUR
a) Auflösung von Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	373,80	23.844,64
b) Auflösung sonstiger Rückstellungen	7.684,32	45.615,29
c) Versicherungsentschädigung/Schadenersatz wegen Mietausfall	23.366,55	23.842,17
d) Erträge aus der Auflösung von Sicherheitseinbehalten	0,00	12.000,00
e) Sachbezüge	0,00	4.138,70
f) Sonstige	9.031,81	19.346,64
	40.456,48	128.787,44

2.2.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet überwiegend Pachten sowie Reparaturen und Nebenkosten für eigene Anwesen. Von diesen Kosten entfallen insgesamt EUR 4.366,12 (Vj. EUR 15.947,27) auf Immobilien, mit denen keine Mieterlöse erzielt wurden, der Rest von EUR 2.081.831,94 (Vj. EUR 2.326.737,76) entfällt auf Immobilien, die Mieterlöse erzielt haben.

2.2.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2023 EUR	2022 EUR
a) Löhne und Gehälter	180.805,08	151.050,78
b) soziale Abgaben	40.159,01	29.417,39
	220.964,09	180.468,17

2.2.5 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich ausschließlich aus Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 14.187,67 (Vj. EUR 11.942,45) zusammen.

2.2.6 sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	2023 EUR	2022 EUR
a) Betriebskosten	226.050,71	240.028,40
b) Verwaltungskosten	956.021,10	883.998,88
c) Abschreibung/Wertberichtigungen auf Mietforderungen		0,00
d) Aufwand aus Anpassung der Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inkl. Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge	18.495.688,99	6.307.844,10
e) Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter	-893.651,18	-348.787,57
	18.784.109,63	7.083.083,81

2.2.7 Finanzerträge

Es handelt sich um Bankzinsen und um Zinsen aus dem Verrechnungskonto von Herrn Dr. Hans Inselkammer.

2.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten:

	2023 EUR	2022 EUR
a) Zinsanteil aus Kaufpreisleibrentenverpflichtungen	142.042,96	4.017,38
b) Bankzinsen	910.894,98	983.886,63
c) Zinsaufwendungen nach § 233 AO	23.140,00	0,00
d) sonstige Zinsen	4.992,60	1.130,24
	1.081.070,54	989.034,25

2.2.9 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 EUR	2022 EUR
a) laufende Steuern	1.611.820,75	285.386,08
b) latente Steuern	-3.734.093,00	1.760.200,00
	-2.122.272,25	2.045.586,08

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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Ergebnis vor Steuern	-10.803	-153
Steuersatz	32,30%	32,30%
rechnerischer Steueraufwand	0	0
Permanente Differenzen aus GewSt und Köst	-3.751	2.734
Sonstige Abweichungen	1.629	-688
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	-2.122	2.046

2.2.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses in Höhe von TEUR – 8.681 (Vj. TEUR – 2.198) 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 31.12.2023 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis i.H.v. insgesamt TEUR 104 (Vj. TEUR 130). Die (Rest-)Laufzeit beträgt vier Jahre. Zudem bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i.H.v. TEUR 11 (Vj. TEUR 20).

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 2023 wurden ebenso wie zum 31. Dezember 2021 keine Änderungen der Ziele oder Verfahren zur Kapitalsteuerung vorgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 132.684 (Vj. TEUR 142.330). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf TEUR 66.343 (Vj. TEUR 74.741) und das kurzfristige Fremdkapital beträgt TEUR 22.963 (Vj. TEUR 16.784). Damit beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 59,8 % (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.

		31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
a)	Aufwand aus Waren- und Dienstleistungsverkehr	459	456
b)	Personalaufwand	255	248
c)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	45
d)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	0
e)	übrige kurzfristige Vermögenswerte	47	0

4.6 Mehrheitsaktionär

Die INKA Aktiengesellschaft für Beteiligungen hält zum 31.12.2023 insgesamt ca. 92% der Aktien der Hasen-Immobilien Aktiengesellschaft.

4.7 Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der Arbeitnehmer (kaufmännische Angestellte) beläuft sich in 2023 durchschnittlich auf 4 Mitarbeiter (Vj. 3).

4.8 Aufsichtsrat

Gemäß Satzung hat der Aufsichtsrat drei Mitglieder, wie folgt:

- Herr Dr. Martin Leibhard, Ingenieur, Emmering, Vorsitzender
- Herr Peter Roßbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien, München, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Klaus-Dieter Metz, Bankdirektor i.R., Wenzenbach

Die feste Vergütung 2023 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 255.479,96 (Vj. EUR 262.795,07).

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	1.500.000,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	1.546.387,75
	3.526.387,75

4.11 Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtsjahr TEUR 40 (Vj. TEUR 38) für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung 2023.

4.12 Nachtragsbericht

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

Aufgrund der schlechten gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, der schwachen Konjunkturaussichten, des zunehmenden Insolvenzrisikos bei Mietern, des sprunghaft angestiegenen Zinsniveaus sowie auf Grund der schwierigen Situation auf dem Immobilienmarkt ist mit Leerständen und damit mit Umsatzeinbußen in den Beteiligungserträgen zu rechnen. Die Beseitigung der Leerstände dürfte nicht nur länger dauern, sondern auch mit höheren Kosten verbunden sein, da vielfach Baugenehmigungsverfahren (Nutzungsänderungen) vorzuschalten sind und generell mit höheren Bau- und Renovierungskosten zu rechnen ist. Schließlich können die Beteiligungsergebnisse durch sinkende Mieten sowie erhöhte Aufwendungen für energetische Sanierungen und Modernisierungen beeinträchtigt sein.

Augsburg, den 29.04.2024

Der Alleinvorstand

(Hans-Peter Bauer)

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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; daneben ist die Hasen-Immobilien Verwaltungs GmbH Komplementärin sowohl an der Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG als 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 2023 wurde aus Sicht des Konzerns rückblickend vor allem durch folgende wesentliche Themen beherrscht, nämlich der seit zwei Jahren andauernde Ukrainekrieg, der Klimaschutz, die Energie- und Klimakrise sowie die nicht anspringende, schlechte Konjunktur und die gesamtwirtschaftliche Lage. Hinzu kommt eine zunehmende Politikverdrossenheit, Verunsicherung und Unzufriedenheit weiter Bevölkerungskreise und Wirtschaftsverbände auf Grund der Uneinigkeit innerhalb der Ampelkoalition.

Die Industrie in Deutschland und die deutsche Wirtschaft stehen nach einem Schrumpfen Ende 2023 am Rande der Rezession. Die Industrie in Deutschland hat ihre Talfahrt beschleunigt. Der Einkaufsmanagerindex für die Schlüsselbranche fiel im Februar auf 42,5 Zähler nach 45,5 Punkten im Vormonat. Das Barometer rutschte damit noch deutlicher unter die Schwelle von 50 Zählern, ab der es Wachstum signalisiert. Das Neugeschäft habe verstärkt nachgelassen, die Produktion sei schneller zurückgegangen und es habe einen „aggressiveren Stellenabbau“ gegeben. Das Ausmaß des Abschwungs lasse wenig Hoffnung auf eine baldige Trendwende aufkommen. Viele Ökonomen gehen davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt auch im laufenden ersten Quartal weiter sinkt (Handelsblatt vom 01.03.2024).

Ebenso hat die Bundesregierung ihre Wirtschaftsprognose für 2024 von 1,3 % auf 0,2 % gesenkt. Auch 2025 soll es nur ein Plus von einem Prozent geben. Nach den Verlautbarungen des amtierenden Bundeswirtschaftsministers Robert Habeck sei die Situation „dramatisch schlecht und extrem herausfordernd“ (Handelsblatt vom 20.02./21.2.2024).

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist im Februar 2024 im Vergleich zum Februar des Vorjahres um 194.000 Menschen nach oben gegangen. Nach der Bundesagentur für Arbeit dämpfe das schwache konjunkturelle Umfeld den insgesamt als robust bezeichneten Arbeitsmarkt (Handelsblatt vom 29.02.2024).

Ferner prognostiziert der Kreditversicherer Allianz Trade eine weitere (wesentliche) Zunahme von Insolvenzen. Hiernach dürfte die Anzahl von Insolvenzen bei deutschen Unternehmen in 2024 um 13 % im Vergleich zum Vorjahr zunehmen, ein Prozess, der insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2023 bereits begonnen hat.

Angesichts der schwachen Konjunktur und der schlechten Stimmung in vielen Unternehmen fordert die deutsche Wirtschaft die Politik zu raschem Handeln und finanziellen Entlastungen auf. Verbandspräsidenten warnen, dass sich Deutschland zwischenzeitlich auf allen volkswirtschaftlichen Statistiken auf den letzten Plätzen befände. Bürokratieabbau, niedrigere Energiekosten und weniger Steuern auf Strom werden gefordert. Viele angekündigte Maßnahmen wie zum Beispiel das Wachstumschancengesetz zögen sich immer länger hinaus. Viel zu viel Zeit werde mit bedeutungslosen Maßnahmen und belanglosen Diskussionen verloren (Handelsblatt vom 01.03.2024).

Soweit es die Inflation in Deutschland betrifft, ist diese weiter zurückgegangen. Die Teuerungsrate ist im Februar 2024 merklich von 2,9 auf 2,5 % gefallen. Ob dies jedoch auch zu einer Zinssenkung durch die EZB führt, wird im Zeitpunkt des Abfassens dieses Lageberichts unterschiedlich diskutiert. Befürworter einer Zinssenkung heben hervor, dass die Konsumnachfrage und die Investitionsbereitschaft nach wie vor schwach und das Lohnwachstum sowie die Inflationserwartungen unter Kontrolle seien. Engpässe im Güterangebot hätten sich aufgelöst. Demgegenüber betonen die Gegner einer Zinssenkung, dass der inländische Preisdruck unverändert stark und der Lohnauftrieb besorgniserregend hoch sei. Die EZB müsse die Zinswende langsam angehen. In ähnlicher Weise sehen die meisten der 26 EZB-Ratsmitglieder das größere Risiko darin, die Leitzinsen zu früh als zu spät zu senken. Insoweit gilt auch für die EZB der Juni 2024 als wahrscheinlicher Zeitpunkt für die erste Zinssenkung (Handelsblatt vom 29.02.2024).

Soweit es den Immobilienmarkt und die Baubranche betrifft, ist die schwierige Lage eklatant.

Insgesamt gaben die Immobilienpreise in 2023 um durchschnittlich 8,7 % nach. Ebenso sind die durchschnittlichen Hauspreise seit ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2022 mittlerweile um rund 11 % gefallen. Nach einer Umfrage der Nachrichtenagentur Reuters unter 14 Immobilienanalysten gehen die Experten davon aus, dass die Preise für Immobilien im laufenden Jahr weniger stark sinken werden als erwartet. Generell erwartet man eine längere Phase der Bodenbildung. Insgesamt wird für 2024 ein weiterer Preisverfall von durchschnittlich 1,7 % erwartet, im Gegensatz zu der Annahme im November 2023, in der noch von einem Minus für 2024 von 2,8 % ausgegangen wurde. Ein Preisanstieg wird erst wieder für 2025 erwartet (Handelsblatt vom 28.02.2024).

Für die Misere im Immobilienbereich sowie in der Baubranche werden vor allem die gestiegenen Zinsen als Reaktion auf die hohe Inflation benannt, die einen fast zehnjährigen Immobilienboom beendet haben. Seit dem letzten Peak im Oktober/November 2023 sind die Baufinanzierungszinsen wieder etwas gefallen. Die weitere Entwicklung ist zu beobachten (s.o.).

Schließlich warnt der zentrale Immobilienausschuss (ZIA) vor einem sozialen Debakel im Wohnungsbau, nachdem der Neubau in Deutschland so stark wie in kaum einem anderen europäischen Land eingebrochen ist. Hiernach fehlten in Deutschland bereits in diesem Jahr mehr als 600.000 Wohnungen. Bis zum kommenden Jahr steige diese Zahl auf 720.000, bis 2027 sogar auf 830.000.

Um an der Misere etwas zu ändern, schlägt der ZIA etwa ein Programm der staatlichen Förderbank KfW vor, das die Marktzinsen auf 2 % reduzieren soll. Auch ein temporärer Verzicht auf die Grunderwerbsteuer oder kommunale Abschöpfungen werden ins Gespräch gebracht.

Schließlich hält der Verband die von der Bundesregierung und Bundestag gewünschten steuerlichen Anreize über die degressive Abschreibung ebenso für unverzichtbar.

Soweit es die EU-Gebäuderichtlinie mit ihren strengen Anforderungen an die Energieeffizienz betrifft, wurde diese Ende 2023 nochmals grundlegend modifiziert. Danach soll es eine Sanierungspflicht für Hausbesitzer, wie im ursprünglichen Vorschlag der EU-Kommission vorgesehen war, nicht mehr geben. Vielmehr legt die EU nunmehr Energieeinsparungsziele fest. Wie die Mitgliedstaaten diese Ziele erreichen wollen, überlässt die EU ihnen selbst. Hiernach sieht die bisherige Einigung nur noch die allgemeine Vorgabe vor, den durchschnittlichen Energieverbrauch im Gebäudebereich um mindestens 16 % bis 2030 und mindestens 22 % bis 2035 zu senken. Nur für Nicht-Wohngebäude bleibt die Vorgabe, dass die 16 % der am schlechtesten sanierten Objekte bis 2033 renoviert werden müssen. Wie die vorstehenden Grenzwerte durch nationale Maßgaben erreicht werden können, wird unterschiedlich diskutiert. Nach dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) liegt der „entscheidende und letztlich bezahlbare“ Hebel in der Versorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien und nicht in immer anspruchsvolleren Sanierungen. Der Verband sieht seine These durch weitere Expertenmeinungen bestätigt, wonach die Kombination einer „hinreichenden Energieeffizienz“ mit einem zusätzlichen Ausbau erneuerbarer Energien dasselbe für den Klimaschutz bedeute, aber kostengünstiger und zugleich sozialverträglicher sei als immer höhere energetische bauliche Standards vorzuschreiben (Tageschau v. 08.12.2023 sowie Handelsblatt v. 11.03.2024).

2. Geschäftsverlauf

Gemäß den Geschäftsberichten der Vorjahre konzentriert sich der Konzern auf die Bestandsverwaltung 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 sind An- und Verkäufe möglich.

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

Soweit es das Projekt Klausenberg in Göggingen betrifft, liegt zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für den Abriss und die Neuerrichtung einer traditionellen Gastronomie mit Nebenraum, Terrassenbereich und Biergarten sowie ferner für 25 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten vor. Die kleinen Gewerbeeinheiten (Kiosk/Schmuckladen), sind bereits langjährig auf dem südlichen Gelände vorhanden und werden in die neuen Bestandsgebäude mitintegriert. Des Weiteren wird es in der Bürgermeister-Aurnhammerstr. wieder eine neue öffentliche Toilettenanlage geben. Sämtliche neue Einheiten sind für den langfristigen Immobilienbestand zur Vermietung vorgesehen.

Der Konzern hat beschlossen, den weiteren Fortgang des Projekts Klausenberg schritt- und stufenweise auszugestalten, um den aktuellen schwierigen Marktverhältnissen in jedem Fall gerecht zu werden. Neben den archäologischen (Vor-)Untersuchungen ist zunächst der Abriss des maroden Bestandsgebäudes für Sommer/Herbst 2024 geplant. Parallel hierzu ist vorgesehen, die Werk- und Detailplanung zumindest soweit durchzuführen, um hierauf die Ausschreibung der einzelnen Gewerke vornehmen zu können. Ziel dieser umsichtigen und vorsichtigen Vorgehensweise ist es, eine sichere Kostengrundlage zu gewinnen, bevor endgültig mit dem Bauen begonnen wird (Exit-Strategie).

Schließlich mussten Ende Februar 2024 auf dem Gelände bereits zwei Kastanien gefällt werden, da diese morsch und hohl waren. Entsprechende öffentlich-rechtliche Genehmigungen lagen vor. Insoweit sind die beteiligten Konzerngesellschaften nach der Baugenehmigung zur Renaturierung und Ersatzbepflanzung verpflichtet. Nachdem auf dem Gelände wieder ein gemütlicher Biergarten und ein ansprechender Außenbereich entstehen sollen, versteht es sich von selbst, dass die nachhaltige Ersatzbepflanzung und ein schöner Bestand an großen und gesunden Bäumen im Eigeninteresse der Bauherren liegen.

Sehr schwierig hat sich in 2023 die Situation in der Karolinenstraße dargestellt, nachdem das Modehaus Rübsamen als langjähriger Mieter überraschenderweise Mitte 2023 Insolvenz in Eigenverwaltung angemeldet hat und schließlich Ende des Berichtsjahres die Masseunzulänglichkeit erklären musste. Des Weiteren wurde das ursprünglich fest bis Ende 2026 geschlossene Mietverhältnis durch den Mieter nach den insolvenzrechtlichen Vorschriften vorzeitig zum Ende Januar 2024 gekündigt. Auch wenn die offenen Mietforderungen bis zum Kündigungszeitpunkt weitestgehend ausgeglichen wurden, stellt die Situation für den Konzern eine Herausforderung dar, da neben dem Mietausfall für die ursprüngliche Restlaufzeit der für ein Folgekonzept ursprüngliche Planungszeitraum bis Ende 2026 mit der Sonderkündigung ein jähes und abruptes Ende gefunden hat und der Konzern sich viel früher als geplant mit den neuen Aufgaben konfrontiert sieht. Schließlich wurden die inzwischen zurückgegebenen Flächen nur teilweise geräumt bzw. zurückgebaut. Ziel ist es nunmehr, einen attraktiven Nachmieter für den EG-Bereich zu finden, in diesem Zuge die benachbarte, gut eingeführte, aber doch in die Jahre gekommene Gastronomie zeitgemäß zu sanieren sowie im Rahmen einer Flächenoptimierung in den oberen Stockwerken neue Wohnungen bzw. Nutzungskonzepte zu schaffen bzw. vorhandene Wohnungen, soweit möglich, zu sanieren. Eine entsprechende neu ausgerichtete Projektentwicklung/Planung wurde zwischenzeitlich mit eigenen sowie externen Fachleuten begonnen.

Schließlich haben neben der Firma Rübsamen zwei weitere Mieter aus dem Einzelhandelsbereich inzwischen Insolvenz anmelden müssen (siehe hierzu oben Ziffer 1 sowie die nachfolgenden Ausführungen im Risikobericht).

Soweit es das Objekt Bahnhofplatz 1 in München betrifft, stellen die umliegenden öffentlichen und privaten Baumaßnahmen in der Innenstadt Münchens aus Sicht der Gesellschaft inzwischen unschöne und zum Teil unzumutbare Belastungen dar, nicht zuletzt auch, nachdem zu Beginn

des Jahres 2024 eine Reihe von privaten Baumaßnahmen der Signa-Gruppe durch deren Insolvenz bis auf Weiteres zum Erliegen gekommen sind und die zurückgelassenen Baustellen wichtige Verkehrsverbindungen dauerhaft behindern und den Bahnhofplatz sowie dessen Umgriff geradezu verunstalten. Soweit notwendig und möglich, werden deshalb sämtliche Maßnahmen ergriffen, um die Durchsetzung nachbarlicher Ansprüche sicherzustellen, die Anforderungen des Schallschutzes (AVV Lärm) einzufordern und ferner die Freigabe und Freimachung stillgelegter Baustelleneinrichtungen etc. zu erreichen. In diesem Zuge wurden auch Einwendungen im laufenden Planfeststellungsverfahren „Neubau eines Empfangsgebäudes am Bahnhof München (NEG)“ gegenüber der DB erhoben. Darüber hinaus versucht der Konzern mit der Stadt München und den betroffenen Nachbarn Initiativen und Anstrengungen zur Verschönerung der Schützenstraße und des Bahnhofplatzes anzustoßen.

Schließlich ist der Konzern ständig bemüht, sich mit den aktuellen energetischen Fragestellungen zum Klimaschutz im Immobilienbereich auseinanderzusetzen, sich den hieraus erwachsenden, schwierigen Anforderungen zu stellen und der in diesem Bereich inzwischen unübersehbaren Vielzahl von Gesetzen und Ausführungsbestimmungen etc. genüge zu tun, soweit dies technisch sowie wirtschaftlich überhaupt machbar und/oder vertretbar ist. Auf die nachfolgenden Anmerkungen der Chancen- und Risikoberichterstattung, den Anmerkungen zur Nachhaltigkeit sowie auf die Ausführungen früherer Lageberichte wird verwiesen.

Der Grundbesitz des Konzerns umfasst zum 31.12.2023 ohne Berücksichtigung von Tiefgaragenplätzen, insgesamt 7 sogenannte Gaststättengrundstücke mit jeweils einer Gaststätte und Wohnungen/sonstige gewerbliche Einheiten bzw. Büros mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 7.815 m² (davon 6 Objekte in Augsburg mit 7.176 m²), eine Gaststätte und eine Wohnung in Teileigentum in Augsburg, elf Wohn- und Geschäftshäuser in Augsburg mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.610 m², ein Baugrundstück mit 1.474 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 11.049 (Vj. TEUR 10.315) beinhalten Mieten und Pachten samt Nebenkosten.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 40 (Vj. TEUR 129).

Der Materialaufwand beträgt insgesamt TEUR 2.086 (Vj. TEUR 2.343) und umfasst Aufwendungen für Reparaturen und Nebenkosten der eigenen Immobilien.

Insgesamt macht der Materialaufwand ca. 18,9% der Umsatzerlöse aus (Vj. ca. 22,7%).

Der Personalaufwand des Konzerns beträgt im Berichtsjahr TEUR 221 (Vj. TEUR 180).

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 14 (Vj. TEUR 12) und betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 18.784 (Vj. TEUR 7.083). In diesen sind überwiegend Korrekturen der Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inkl. der Neutralisierung der im HGB gebuchten Zugänge ausgewiesen. Die zugrunde gelegten Zeitwerte werden jährlich durch ein unabhängiges Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung festgestellt bzw. fortgeschrieben.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.081 (Vj. TEUR 989) beinhalten vor allem Bankzinsen mit TEUR 911 (Vj. TEUR 984).

Das Konzernergebnis vor Ertragsteuern beträgt TEUR -10.803 und ist damit um TEUR 10.650 niedriger als im Vorjahr mit TEUR -153.

In 2023 ergibt sich ein Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.122 (Vj. Aufwand in Höhe von TEUR 2.046).

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 um Baukosten für die Objekte Klausenberg 2, Karolinenstraße 6, Friedberger Str. 103 und Steingasse 9 in Augsburg.

3.2.2 Kurzfristige Vermögenswerte

Bei den Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 8.618 (Vj. TEUR 8.098) 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 31.12.2023 mit TEUR 205.954 (Vj. TEUR 223.940) sind durch die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 199.027 (Vj. TEUR 217.070) zu rund 96,6% abgedeckt (Vj. 96,9%).

Dem kurzfristigen Fremdkapital in Höhe von insgesamt TEUR 22.963 (Vj. TEUR 16.785) steht ein kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 16.036 (Vj. TEUR 9.915) gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2023 beträgt ca. 59,8% (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. Die Berichtsgesellschaft geht davon aus, dass es sich um eine temporäre Abwertung handelt.

Bereinigt man die Ergebnisse um die Veränderung dieser Positionen, liegt das Ergebnis vor Steuern 2023 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 des Geschäftsführers der einbezogenen Beteiligungen sowie den Organen der Hasen-Immobilien AG. Der Vorstand der Hasen-Immobilien AG greift insoweit

weitestgehend auf die Informationen aus den Konzerngesellschaften 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.

Wie bereits oben unter II. Ziffer 1 ausführlich dargestellt ist, sind die derzeitigen Probleme auf dem Immobilienmarkt und die damit verbundenen Risiken eklatant. Insoweit wird an dieser Stelle nochmals auf die obigen, detaillierten Ausführungen verwiesen. Auch der Konzern sieht sich mit den dargestellten Problemen und Risiken konfrontiert.

Die sprunghaft angestiegenen Zinsen und die drastischen Marktveränderungen durch Wegfall der Nachfrage nach Immobilien sowie Wertverluste durch fallende Immobilienpreise bzw. fallende Boden- und Verkehrswerte und der deutlichen Anstieg bei den Bau- und Renovierungskosten führen zu Liquiditäts- und Finanzierungsnachteilen/-risiken.

Nichtsdestoweniger ist nicht nur der Immobilienmarkt, sondern auch eine Reihe weiterer Wirtschaftszweige, insbesondere der Einzelhandel und hier vor allem der textile Einzelhandel (Augsburger AZ v. 17.03.2023) von der schlechten Wirtschaftslage betroffen. Nachdem mit Beginn des Ukrainekrieges die Energiekosten sprunghaft angestiegen sind, ist es in 2022 zu einer deutlichen Abkühlung der Konsumstimmung in Deutschland gekommen, nachdem sich für die Verbraucher die Frage gestellt hat, ob sie sich die zukünftigen Energiekosten überhaupt noch leisten können. Obwohl sich die Energiekosten wieder weitestgehend stabilisiert haben, bewegt sich die Konsumstimmung laut GfK nach wie vor auf niedrigem Niveau. Der GfK-Konsumklima-Index lag im März 2024 bei einem Indexwert von -28,8 Punkten, im Vergleich März 2022 mit -8,5 sowie Oktober 2022 mit -42,8. Durch das veränderte Kaufverhalten bzw. die Kauf- und Konsumzurückhaltung ist es aus Sicht des Konzerns in verschiedenen Branchen des Einzelhandels zu erheblichen Umsatzeinbußen gekommen, bis hin zur Zahlungsunfähigkeit, wie die drei Insolvenzen von Mietern in der Innenstadt Augsburg deutlich machen. Eine größere Anzahl an Leerständen, deutlich längere Leerstände und erhöhte Kosten sind die Folgen, nachdem die Wiedervermietungen häufig mit (genehmigungspflichtigen) Nutzungsänderungen verbunden sind.

Aber 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 deutlich spürbar und virulent. Die sichtbare Konsequenz ist, dass es zwar durchaus einen Strom an Besuchern in den Fußgängerzonen gibt, die Produkte anschauen und sich beraten lassen, aber schließlich doch nicht Vor-Ort sondern im Internet kaufen. Des Weiteren zeichnen sich bei den Einzelhändlern, die in beiden Segmenten tätig sind, zusehends 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 Vor-Ort-Einzelhandel entweder keine Waren mehr oder nur Waren der Vorsaison zur Verfügung stehen. Auch dies macht den Vor-Ort-Einkauf für einen Kaufinteressenten immer weniger interessant. Die Gefahr weiterer Leerstände, verwaister Innenstadtlagen sowie Druck auf Einzelhandelsmieten sind die Folge.

Gleichwohl stellen die Innenstädte die wesentlichen sozialen Begegnungsstätten dar. Dies stellt aus Sicht des Konzerns den entscheidenden Ansatz dar. Neue Überlegungen und aktives Tun auf Seiten der Kommunen und Städte, wie aber auch auf Seiten der Eigentümer, Vermieter und Mieter sind notwendig, um mit gezielten, attraktiven Anreizen (Kaufangeboten, Events), neuen Ideen (Aufnahme und Präsentation von neuen, innovativen, noch nicht dagewesenen Produkten und persönlichen Dienstleistungen z.B. aus dem Wellness-, Beauty- und Gesundheitsbereich bzw. neuen Ideen aus der alternativen Gesundheitsküche – sog. Erlebnisshoppen) sowie Kombinationen von Nutzungsmöglichkeiten (Einkaufen und Genussgastronomie) die Identifizierung der Innenstädte als interessante Einkaufsmöglichkeit neu ins Bewusstsein zu rücken sowie ihre Anziehungskraft mit hoher Verweildauer und Aufenthaltsqualität entscheidend zu verbessern bzw. zu erhöhen und die Innenstädte als Kern von wesentlicher Interaktion wieder ganz neu zu beleben. Gerade hier nachhaltige Lösungen zu finden, wird eine entscheidende Aufgabe für die Zukunft sein

Schließlich sind die konjunkturellen Unsicherheiten auch auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien spürbar (ZIA-Frühjahrgutachten 2024). Nach dem Zentralen Immobilien Ausschuss sind nicht nur A-Städte sondern auch B- und C-Standorte mit steigenden Leerständen konfrontiert. Aus Sicht des Konzerns ist hierfür vor allem auch die Verlagerung des Arbeitens in den Home-Office-Bereich mitursächlich, die als Teil der Flexibilisierung der Arbeitsorganisation zur Bekämpfung der Corona-Pandemie wesentlich an Bedeutung gewonnen hat und das Vorhalten teurer Büroflächen zumindest teilweise obsolet macht.

Zusammengefasst geht der Konzern davon aus, dass die dargestellten Probleme und Risiken einen wesentlichen, wenn auch nur vorübergehenden Einfluss auf den Konzern haben, eine abschließende Quantifizierung gegenwärtig aber nur bedingt und eingeschränkt möglich ist. Ein umsichtiges sowie vorsichtiges, wirtschaftliches Handeln ist aus Sicht des Konzerns deshalb 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 CO₂ Reduzierung wird hierbei angestrebt. Diese Zielsetzung betrifft nicht nur Neu- oder Umbauprojekte, sondern den gesamten Immobilienbestand. Wirtschaftlich vertretbare und technisch sinnvolle Ver-

besserungen 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 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 CO₂ 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 Projektablaufe entsprechend einbaut, was aber zu einer Verschiebung bzw. Veränderung von bisherigen Prozess- und Projektablaufen 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 und Abwehr innerhalb der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Folge. Hinzu kommt eine zunehmende Politikverdrossenheit und Unzufriedenheit weiter Bevölkerungs- und Wirtschaftskreise auf Grund der Uneinigkeit innerhalb der Ampelkoalition.

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 in 2024 davon aus, dass auf Grund der vorbeschriebenen Insolvenzen von Mietern die Umsätze voraussichtlich um ca. TEUR 400 geringer ausfallen werden, was sich entsprechend in dem Ergebnis auswirkt. Insgesamt geht der Konzern aus derzeitiger Sicht für 2024 von einem Ergebnis vor Steuern von ca. EUR 5 Mio aus (ohne Berücksichtigung von Zeitwertänderungen und vor Abfindungsanspruch Minderheitsgesellschafter). Wie schnell die Leerstände behoben werden können, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden, da für Nachmietkonzepte gegebenenfalls baurechtliche Genehmigungsverfahren (Nutzungsänderungen) durchlaufen werden müssen. Des Weiteren kann das Ergebnis durch weitere Leerstände, weitere sin-

kende Mieten, erhöhte Aufwendungen für energetische Sanierungen und Modernisierungen sowie durch erhöhte Reparaturaufwendungen und Baukostensteigerungen etc. beeinträchtigt sein. Eine abschließende Quantifizierung von möglichen 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, 29.04.2024

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 2023, Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sowie Konzernanhang geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hasen-Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen

gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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 24. Mai 2024

O&R Oppenhoff & Rädler AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Rössler
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 2023

Der Aufsichtsrat der Hasen-Immobilien AG hat im Berichtszeitraum 2023 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 IAS aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 23.08.2023 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 12.06.2024 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 2023 ist gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2023 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 12.06.2024 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 12.06.2024. 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, 12.06.2024

Dr. Martin Leibhard

Vorsitzender des Aufsichtsrats