

Jahresabschluss 2019

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,
Bergisch Gladbach

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2019

Angaben in EUR	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	107.948	50.489
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	896.542	725.828
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	9.018
	896.542	734.846
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.224.905	11.142.149
2. Beteiligungen	71.201	34.058
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	46.305	126.507
4. Sonstige Ausleihungen	3.095.918	2.854.307
davon an Gesellschafter: EUR 2.653.000 (Vj: EUR 2.243.452)		
	14.438.329	14.157.021
	15.442.819	14.942.356
B. Umlaufvermögen		
Vorräte		
Gesellschaftsanteile	20.152	12.503
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.374	241.707
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.879.976	48.144.229
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	3.151.365
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.916.586	6.481.515
	62.799.936	58.018.816
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	20.479.373	19.287.093
	83.299.461	77.318.412
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	39.192	37.503
BILANZSUMME	98.781.472	92.298.271

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2019

Angaben in EUR	31.12.2019	31.12.2018
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430
II. Kapitalrücklage	9.291.264	9.291.264
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzgewinn	11.756.673	12.198.981
	<u>36.420.845</u>	<u>36.863.153</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	872.032	1.316.912
2. Sonstige Rückstellungen	4.050.110	4.116.196
	<u>4.922.142</u>	<u>5.433.108</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112.300	163.554
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.552.943	11.445.124
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.124	10.125
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11.384.731	37.340.870
davon aus Steuern: EUR 757.119 (Vj: EUR 656.865)		
	<u>56.060.098</u>	<u>48.959.673</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	29.619	0
E. Passive latente Steuern		
	1.348.768	1.042.337
BILANZSUMME	<u>98.781.472</u>	<u>92.298.271</u>

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2019

Angaben in EUR	2019	2018
1. Umsatzerlöse	4.881.911	650.673
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.257.392	2.741.708
	7.139.303	3.392.381
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	0	21.134
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.000	75.122
	15.000	96.256
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	4.379.316	4.165.558
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 5.628 (Vj: EUR 6.295)	435.102	380.730
	4.814.418	4.546.288
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	323.321	237.085
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.267.183	6.267.740
	10.419.922	11.147.369
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.124.138	10.324.075
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.124.138 (Vj: EUR 10.324.075)		
8. Erträge aus Beteiligungen	1.614.571	1.627.362
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.580.100 (Vj: EUR 1.582.569)		
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	95.714	84.131
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.307.331	1.777.664
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.260.621 (Vj: EUR 1.730.466)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.107.656	477.309
davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.107.656 (Vj: EUR 477.309)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Gesellschaftsanteile	0	13.092
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.073.617	1.023.692
davon an verbundene Unternehmen: EUR 872.614 (Vj: EUR 651.381)		
davon aus Aufzinsung: EUR 34.709 (Vj.: 28.277)		
	6.960.481	12.299.139
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.131.584	1.409.319
davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern: EUR 306.431 (Vj: EUR 411.679)		
15. Ergebnis nach Steuern	2.548.278	3.134.832
16. sonstige Steuern	258	-59.577
17. Jahresüberschuss	2.548.020	3.194.409
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.208.653	9.004.572
19. Bilanzgewinn	11.756.673	12.198.981

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist nach den Vorschriften des HGB, den rechtsformspezifischen Vorschriften des AktG sowie der ergänzenden Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Hahn AG“) hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697). Die Gesellschaft ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, welches als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB zu qualifizieren ist. Es wurde gem. § 264 Abs. 1 S. 4 HGB auf eine Erstellung des Lageberichtes verzichtet. Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von den Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften teilweise Gebrauch gemacht.

Die Hahn AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss und -lagebericht bzw. der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden am 13. Mai bzw. 8. Juli 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Das Gliederungsschema gemäß § 266 und § 275, wurde zur verbesserten Darstellung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage um Positionen erweitert bzw. Bezeichnungen angepasst. Unter der Bilanzposition A. III. „Finanzanlagen“ wurde die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in der Rechtsform einer GbR oder GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Unter der Bilanzposition B. I. „Vorräte“ wurde die Position „Gesellschaftsanteile“ eingefügt. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung bestimmte Gesellschaftsanteile, weshalb der Ausweis unter den Vorräten erfolgt. Des Weiteren wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Materialaufwand zusätzlich der Ausweis von „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ ergänzt.

Die **Bewertung** der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unter Berücksichtigung der genannten Ausweisänderungen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNG-, BEWERTUNG- UND AUSWEISMETHODEN SOWIE ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 250 und EUR 800 (Vj.: EUR 1000) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250 werden unmittelbar im Aufwand erfasst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Vorräte

Gesellschaftsanteile

Die Anteile an den Immobilienfonds sind zu Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren beizulegenden Wertes ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbaren Risiken wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 375.202 (Vj.: EUR 41.551).

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt und unterliegen im Geschäftsjahr keiner Zweckbestimmung.

Rechnungsabgrenzungsposten

Auszahlungen, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen sind in aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

Gezeichnetes Kapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt

Kapitalrücklage

Die **Kapitalrücklage** enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld in Höhe von EUR 18.000.000 sowie das Agio aus der in 2011 erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 4.506.435.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2011 wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von EUR 13.215.171 zum Ausgleich der handelsrechtlichen Verlustvorträge aus den Vorjahren (EUR 13.874.693), soweit dieser nicht durch den Jahresüberschuss 2011 gedeckt wurde, entnommen.

Gewinnrücklagen

Die **Gewinnrücklagen** beinhalten unverändert zum Vorjahr neben der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 681.907 freie Rücklagen in Höhe von EUR 1.689.571.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2019 hat die Hauptversammlung beschlossen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 12.198.981 eine Ausschüttung von EUR 2.990.329 vorzunehmen. Diese Ausschüttung ist im Geschäftsjahr 2019 abgeflossen.

Der verbliebene Bilanzgewinn von EUR 9.208.652 wurde vorgetragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Unternehmen, mit denen eine Beteiligungsverhältnis besteht haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Beträge in Höhe von EUR 10.104.731 (Vj.: EUR 37.005.870) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und Beträge in Höhe von EUR 1.280.000 (Vj.: EUR 335.000) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Einzahlungen, die Erträge für Folgejahre nach dem Bilanzstichtag darstellen sind in passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

Latente Steuern

Bei der Gesellschaft als Organträgerin und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen führen sowohl zu passiven als auch zu aktiven latenten Steuern. Aktive latente Steuern resultieren auch aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen der Gesellschaft zum 31.12.2019. Die Bewertung der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge geht davon aus, dass diese vollständig innerhalb des Prognosezeitraums von 5 Jahren durch Gewinne aufgebraucht werden.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 Prozent abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 Prozent berücksichtigt.

Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 45 (Vj.: 38). Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2019 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 7.147.447 (Vj.: EUR 1.905.760).

Mit Erklärung vom 15. November 2019 hat die Hahn AG gegenüber einer Tochtergesellschaft eine harte Patronatserklärung mit Befristung auf den 31. Dezember 2020 abgegeben. Hierin verpflichtet sich die Hahn AG sicherzustellen, dass die Tochtergesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen stets nachkommen kann.

Im Rahmen einer Fondsplatzierung hat die Hahn Gruppe einen Nebenkosten- und Mietgarantievertrag vom 29. Juli 2016 abgeschlossen, welcher u.a. die Garantie der im Prospekt ausgewiesenen Mieten sowie mögliche übersteigende Baukosten beinhaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 1.330.300 (Vj.: EUR 2.806.050). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 773.792 (Vj.: EUR 695.408).

ABHÄNGIGKEITSBERICHT DES VORSTANDS

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2019 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2019 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen i.S.v. § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, den 25. März 2020

Der Vorstand

Thomas Kuhlmann
-Vorstandsvorsitzender-

Jörn Burghardt
-Mitglied des Vorstands-