

Jahresabschluss 2021

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,
Bergisch Gladbach

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Angaben in EUR	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.728	76.373
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	765.469	871.475
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	206.014	8.000
	971.483	879.475
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.865.726	11.283.558
2. Beteiligungen	58.700	71.201
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	45.648	45.805
4. Sonstige Ausleihungen	1.618.308	2.260.348
	13.588.382	13.660.912
	14.602.593	14.616.760
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	44.429	44.429
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.101	50.559
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.287.694	36.336.918
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.080.201	1.385.549
	40.391.996	37.773.026
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	18.543.859	25.839.797
	58.980.284	63.657.252
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	108.589	49.381
BILANZSUMME	73.691.466	78.323.393

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Angaben in EUR	31.12.2021	31.12.2020
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	16.878.494	16.865.281
	41.542.666	41.529.453
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.502.305	1.350.169
2. Sonstige Rückstellungen	3.102.368	3.509.831
	4.604.673	4.860.000
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	490.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338.482	81.881
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.620.122	28.348.938
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	10.124
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.149.828	1.086.362
davon aus Steuern: EUR 300.175 (Vj: EUR 759.229)		
	27.108.432	30.017.305
D. Rechnungsabgrenzungsposten	24.954	29.140
E. Passive latente Steuern	410.741	1.887.495
BILANZSUMME	73.691.466	78.323.393

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

Angaben in EUR	2021	2020
1. Umsatzerlöse	4.099.443	2.290.330
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.716.899	2.531.213
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen	31.605	201
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	4.438.708	4.024.613
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	517.895	488.113
davon für Altersversorgung: EUR 6.102 (Vj: EUR 5.414)		
	4.956.603	4.512.726
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	292.426	311.113
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.939.139	5.079.053
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.719.068	12.570.425
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.719.068 (Vj: EUR 12.570.425)		
8. Erträge aus Beteiligungen	3.283.340	2.176.257
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.172.423 (Vj: EUR 2.142.161)		
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38.877	51.734
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	525.146	2.070.062
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 518.496 (Vj: EUR 2.057.675)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	703.730	333.558
davon an verbundene Unternehmen: EUR 703.730 (Vj: EUR 333.558)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	12.745	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	494.303	901.751
davon an verbundene Unternehmen: EUR 199.522 (Vj: EUR 619.491)		
davon aus Aufzinsung: EUR 7.018 (Vj.: EUR 47.915)		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	948.658	2.455.592
davon Aufwand oder Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern: EUR -1.476.754 (Vj: EUR 127.048)		
15. Ergebnis nach Steuern	3.003.564	8.096.027
16. sonstige Steuern	22	-2.910
17. Jahresüberschuss	3.003.542	8.098.937
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.874.952	8.766.344
19. Bilanzgewinn	16.878.494	16.865.281

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 und als **kleine Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 HGB zu qualifizieren. Es wurde daher 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 den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden am 26. April 2021 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 HGB wurde zur verbesserten Darstellung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage um Positionen erweitert. 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. „Vorräte“ wurde die Position „Gesellschaftsanteile“ eingefügt. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung bestimmte Gesellschaftsanteile. Des Weiteren wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Materialaufwand zusätzlich der Ausweis von „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen“ ergänzt.

Die **Bewertung** der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren 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 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. Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 1.480.000 (Vj.: EUR 1.816.265).

Umlaufvermögen

Vorräte

Gesellschaftsanteile

Die Anteile an den zur Veräußerung gehaltenen 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 80.000 (Vj.: EUR 298.324).

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 27. Mai 2021 hat die Hauptversammlung beschlossen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von EUR 16.865.281 eine Ausschüttung von EUR 2.990.329 vorzunehmen. Diese Ausschüttung ist im Geschäftsjahr 2021 abgeflossen.

Der verbliebene Bilanzgewinn von EUR 13.874.952 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 haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu 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 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 46. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2021 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 6.623.927 (Vj.: EUR 6.609.676).

Des Weiteren wurde eine Bürgschaft zur Sicherung der Leistungserfüllung einer Tochtergesellschaft aus einem Objektmanagementvertrag in Höhe von EUR 150.000 übernommen.

Mit Erklärung vom 16. September 2021 hat die Hahn AG gegenüber einer Tochtergesellschaft eine harte Patronatserklärung mit Befristung auf den 31. Dezember 2022 abgegeben. Hierin verpflichtet sich die Hahn AG sicherzustellen, dass die Tochtergesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen stets nachkommen kann.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 450.695 (Vj.: EUR 965.730). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 414.482 (Vj.: EUR 557.163).

ABHÄNGIGKEITSBERICHT DES VORSTANDS

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2021 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2021 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 2021 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 25. März 2022

Der Vorstand

Thomas Kuhlmann

Daniel Löhken

-Vorstandsvorsitzender-

-Mitglied des Vorstands-