

Jahresabschluss 2022

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,
Bergisch Gladbach

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

Angaben in EUR	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	65.504	42.728
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.223.521	765.469
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	206.014
	<u>1.223.521</u>	<u>971.483</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.862.045	11.865.726
2. Beteiligungen	58.700	58.700
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	45.500	45.648
4. Sonstige Ausleihungen	541.906	1.618.308
	<u>12.508.151</u>	<u>13.588.382</u>
	<u>13.797.176</u>	<u>14.602.593</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	44.429	44.429
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.000	24.101
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.396.779	39.287.694
3. Sonstige Vermögensgegenstände	265.397	1.080.201
	<u>40.689.176</u>	<u>40.391.996</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>27.934.418</u>	<u>18.543.859</u>
	<u>68.668.023</u>	<u>58.980.284</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	100.126	108.589
BILANZSUMME	<u><u>82.565.325</u></u>	<u><u>73.691.466</u></u>

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

Angaben in EUR	31.12.2022	31.12.2021
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	<u>23.168.384</u>	<u>16.878.494</u>
	47.832.556	41.542.666
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.283.955	1.502.305
2. Sonstige Rückstellungen	<u>5.599.260</u>	<u>3.102.368</u>
	7.883.215	4.604.673
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.271	338.482
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.694.028	23.620.122
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.257.885	3.149.828
davon aus Steuern: EUR 887.913 (Vj: EUR 300.175)		
	<u>26.103.184</u>	<u>27.108.432</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	11.921	24.954
E. Passive latente Steuern		
	734.449	410.741
BILANZSUMME	<u>82.565.325</u>	<u>73.691.466</u>

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Angaben in EUR	2022	2021
1. Umsatzerlöse	2.406.625	4.099.443
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.000.915	2.716.899
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen	0	31.605
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	7.988.271	4.438.708
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 6.027 (Vj: EUR 6.102)	570.153	517.895
	<u>8.558.424</u>	<u>4.956.603</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	229.866	292.426
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.265.946	4.939.139
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	20.621.878	4.719.068
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20.621.878 (Vj: EUR 4.719.068)		
8. Erträge aus Beteiligungen	3.674.721	3.283.340
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.640.274 (Vj: EUR 3.172.423)		
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17.921	38.877
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	395.704	525.146
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 377.605 (Vj: EUR 518.496)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	703.730
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 703.730)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.750	12.745
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	487.613	494.303
davon an verbundene Unternehmen: EUR 339.945 (Vj: EUR 199.522)		
davon aus Aufzinsung: EUR 4.189 (Vj: EUR 7.018)		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.510.839	948.658
davon Aufwand (Vj: Ertrag) aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern: EUR 323.708 (Vj: EUR -1.476.754)		
15. Ergebnis nach Steuern	<u>10.060.326</u>	<u>3.003.564</u>
16. sonstige Steuern	<u>22</u>	<u>22</u>
17. Jahresüberschuss	<u>10.060.304</u>	<u>3.003.542</u>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>13.108.080</u>	<u>13.874.952</u>
19. Bilanzgewinn	<u><u>23.168.384</u></u>	<u><u>16.878.494</u></u>

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach
Anhang für das Geschäftsjahr 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2021 wurden am 27. April 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das Geschäftsjahr entspricht dem 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 400.000 (Vj.: EUR 1.480.000).

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 0 (Vj.: EUR 80.000).

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 07. Juni 2022 hat die Hauptversammlung beschlossen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 16.878.494 eine Ausschüttung von EUR 3.770.414 vorzunehmen. Diese Ausschüttung ist im Geschäftsjahr 2022 abgeflossen.

Der verbliebene Bilanzgewinn von EUR 13.108.080 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 2022 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 9.315.988 (Vj.: EUR 6.623.927).

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 2.156.667 (Vj.: EUR 450.695). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 614.121 (Vj.: EUR 414.482).

ABHÄNGIGKEITSBERICHT DES VORSTANDS

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2022 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2022 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 2022 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 24. März 2023

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann

-Vorstandsvorsitzender-



Daniel Löhken

-Mitglied des Vorstands-