

# Jahresabschluss 2025

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,  
Bergisch Gladbach

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2025**

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53	8.755
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	850.498	1.090.905
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.058.245	15.858.245
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.600.000	5.000.000
3. Beteiligungen	58.700	58.700
4. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	44.547	44.547
5. Sonstige Ausleihungen	2.467.210	519.106
	<u>23.228.702</u>	<u>21.480.598</u>
	<u>24.079.253</u>	<u>22.580.258</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	44.429	44.429
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.532	26.210
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.194.464	33.401.899
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.796	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.566.865	3.299.762
	<u>46.815.657</u>	<u>36.727.871</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.531.457	13.828.140
	<u>63.391.543</u>	<u>50.600.440</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	104.209	68.694
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
	0	29.740
<b>BILANZSUMME</b>	<u>87.575.005</u>	<u>73.279.132</u>

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2025**

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	23.972.571	18.620.744
	<b>48.636.743</b>	<b>43.284.916</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	775.221	583.239
2. Sonstige Rückstellungen	3.461.857	2.966.546
	<b>4.237.078</b>	<b>3.549.785</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.868	159.718
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.127.738	20.506.990
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.172.003	5.777.723
davon aus Steuern: EUR 788.006 (Vj: EUR 407.643)		
	<b>33.537.609</b>	<b>26.444.431</b>
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<b>1.163.575</b>	<b>0</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>87.575.005</b>	<b>73.279.132</b>

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln, HRB 46697)**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

Angaben in EUR	2025	2024
1. Umsatzerlöse	1.067.907	2.378.555
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.269.151	3.120.699
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	5.894.164	5.055.615
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	607.191	642.195
davon für Altersversorgung: EUR 5.754 (Vj: EUR 6.559)		
	6.501.355	5.697.810
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	176.909	223.928
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.659.609	5.463.517
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	16.568.085	4.051.817
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 16.568.085 (Vj: EUR 4.051.817)		
7. Erträge aus Beteiligungen	5.040.658	3.544.130
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.987.272 (Vj: EUR 3.509.535)		
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.279	11.000
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	285.974	1.040.505
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 24.333 (Vj: EUR 43.800)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	399.275	1.099.053
davon an verbundene Unternehmen: EUR 37.508 (Vj: EUR 770.372)		
davon aus Aufzinsung: EUR 3.069 (Vj: EUR 417)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.263.650	-705.941
davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern: EUR 1.193.315 (Vj: EUR -756.324)		
12. Ergebnis nach Steuern	9.252.256	2.368.339
13. sonstige Steuern	0	22
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>9.252.256</b>	<b>2.368.317</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.720.315	16.252.427
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>23.972.571</b>	<b>18.620.744</b>

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 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 2024 wurden am 30. Juli 2025 im Unternehmensregister 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.

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 1.738.754 (Vj.: EUR 370.000).

#### **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.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

##### **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 12. Juni 2025 hat die Hauptversammlung beschlossen, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von EUR 18.620.744,37 eine Ausschüttung von EUR 3.900.429,00 vorzunehmen. Diese Ausschüttung ist im Geschäftsjahr 2025 abgeflossen.

Der verbliebene Bilanzgewinn von EUR 14.720.315,37 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.

## **Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit 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 40. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

## **Haftungsverhältnisse**

Zum 31. Dezember 2025 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 6.600.000 (Vj.: EUR 6.600.000).

## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 1.581.348. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 500.794.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT DES VORSTANDS

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2025 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2025 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 2025 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 20. März 2026

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann

-Vorstandsvorsitzender-



Christoph Horbach

-Mitglied des Vorstands-