



18

Geschäftsbericht

Geschäftsentwicklung der B-A-L Germany AG

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Anzahl der Wohneinheiten	16	17	32	48
Wohnfläche	383 m ²	432 m ²	840 m ²	1.648 m ²
Leerstandsquote	0 %	2 %	0 %	3 %
Cash-Flow	–8.203,64	11.241,69	9.475,03 €	– 89.364,87 €
Gesamtkapitalrentabilität	–6,82 %	4,35 %	0,82 %	0 %
Schuldentilgungsdauer	n.n.	14,5 Jahre	44,3 Jahre	0,8 Jahre
Einkapitalquote an der Bilanzsumme	23,82 %	21,09 %	10,14 %	74,58 %

Nossen, Lindenstraße





Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort des Vorstands	2
2. Bericht des Aufsichtsrats	3
3. Unternehmensstrategie	4
4. Personalia	5
5. Feststellung Jahresabschluss	5
5.1. Immobilienbestand	5
5.2. Portfolio	6
5.3. Strategische Ausrichtung	6
5.4. Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbestands	6
5.5. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Wohnungen	7
5.6. Durchschnittsmiete	7
5.7. Hoher Vermietungsstand	8
6. Lagebericht	9
6.1. Grundlagen – Geschäftsmodell	9
6.2. Ziele und Strategien	9
6.3. Steuerungssystem	11
7. Wirtschaftsbericht	12
7.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	12
7.2. Mietwohnungsmarkt	12
7.3. Finanzierungsstruktur	13
7.4. Organe der Gesellschaft	14
7.5. Niederlassungen	14
7.6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und Lage	14
8. Prognosebericht	15
9. Chancenbericht	16
10. Risikobericht	17



1. Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*



die Firmenentwicklung hat im zurückliegenden Geschäftsjahr eine starke Dynamik entwickelt. Wir konnten unsere Wohnfläche nahezu verdoppeln und darüber hinaus Investitionskapital für das kommende Jahr akquirieren. Wie in den Vorjahren haben wir konsequent alle verfügbaren Überschüsse reinvestiert und aus den vorliegenden Angeboten die renditestärksten ausgewählt. Dadurch haben wir den effektiven Einsatz der Mittel sichergestellt und den Ausbau unseres Bestandes weiter mit hoher Priorität verfolgt.

In diesem Jahr haben wir von unseren Aktionären neues Wachstumskapital erhalten. Die Mittel werden zu 100 % in den Bestandsaufbau fließen. Im kommenden Jahr werden diese Anschaffungen das Ergebnis wesentlich verbessern. Wir planen, ab 2019 mindestens die Hälfte der Erträge auszuschütten und unsere Aktionäre damit bereits am Erfolg entsprechend teilhaben zu lassen.

Das Ergebnis im Vermietungsgeschäft wird im Wesentlichen von der Vermietungsquote bestimmt. Hier bewährten sich wieder regionale Partnerschaften mit Verwaltern und Maklern, die durch die Nähe zu den Objekten kurzfristige Besichtigungstermine anbieten konnten. Der Leerstand liegt auch 2018 mit 3 % wieder nahe null.

Alle neuen Aktionäre möchte ich an dieser Stelle nochmals herzlich begrüßen. Sie können selbstverständlich davon ausgehen, dass sich Ihr Investment schon in Kürze für Sie auszahlen wird. Die Bestandsvermietung ist ein ertragssicheres Geschäft, an dem Sie mit uns teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen


Falko Zschunke
Vorstand



2. Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2018 konnte der Aufsichtsrat den Vorstand der B-A-L Germany AG durch ein dynamisches und erfolgreiches Jahr begleiten. Der im Vorjahr strategisch eingeschlagene Weg wurde fortgesetzt; die Position des Unternehmens weiter ausgebaut und im Sinne der Aktionäre weiterentwickelt.

Wir, der Aufsichtsrat, hatten und nutzten intensiv die Möglichkeit der Beratung und Überwachung des Vorstandes, und wir haben festgestellt, dass die Geschäftsführung jederzeit recht-, zweck- und ordnungsgemäß agierte. Der Vorstand hat uns stets proaktiv und detailliert informiert. Diese Detailtreue ermöglichte es uns, den Vorstand zu beraten und den eingeschlagenen Weg mit der Unternehmensstrategie abzugleichen. In schriftlicher als auch mündlicher Form wurden wir über unternehmensrelevante Maßnahmen, Entwicklungen, Sachverhalte und Ergebnisse informiert. Diese aktive Form der Kommunikation nutzte der Vorstand, um uns pünktlich und in gebotener Gründlichkeit zu informieren und gegebenenfalls Rat einzuholen. Wir haben die bedeutsamen Geschäftsvorgänge sowohl in mündlicher als auch schriftlicher Form erhalten, beraten und geprüft. Wir konnten die Geschäftsführung unterstützen, die Entwicklung der Gesellschaft im Sinne der Aktionäre dynamisch fortzuführen.



Wir billigten den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und bereiteten die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung vor. Im Rahmen der zustimmungspflichtigen Geschäfte erteilten wir unsere Zustimmung für die Kapitalerhöhung sowie der Vorbereitung des Börsenganges. Wir standen dem Vorstand in Beratungen, Sitzungen und Gesprächen bei seinen wesentlichen Entscheidungen zur Seite. In vollem Vertrauen hat uns der Vorstand über die Geschäftsentwicklung informiert. Neben dieser vom Vorstand betriebenen Kommunikation haben wir auch außerhalb von Sitzungen und Gesprächen die Position und strategische Ausrichtung der Firma analysiert und bewertet. In meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand.

Wir danken dem Vorstand für die Leistungen im vergangenen Jahr.

Hambühren, den 05.07.2019
Für den Aufsichtsrat

Bernd Albrecht
Vorsitzender des Aufsichtsrats



3. Unternehmensstrategie

3. Unternehmensstrategie

Die B-A-L Germany AG (BAL) ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die sich auf Wohnimmobilien konzentriert. Die Gesellschaft hat ihren Firmensitz in Meißen und konzentriert sich auf den sächsischen Immobilienmarkt. Im Vordergrund steht der Erwerb von einzelnen Einheiten und kleineren Gebäuden zu günstigen Preisen und die anschließende intensive Bewirtschaftung. So soll mit den begrenzten finanziellen Mitteln eine bestmögliche Rendite erreicht werden.

Innerhalb Sachsens liegt der Focus im Unterschied zu den etablierten Immobilienunternehmen nicht auf den Toplagen der Großstädte. Die Gesellschaft nutzt die umfassende Marktkennntnis der assoziierten Hausverwaltungen, um in den ländlichen Regionen günstige Objekte mit guten Ertragsaussichten zu finden. Innerhalb dieser Objekte werden dann nochmals die wirtschaftlichsten Einheiten bestimmt und erworben.

Die grundsätzlichen Kriterien sind dabei:

- Kaufpreis im Vergleich zur Wohnfläche und zum Mietertrag
- Zustand der Einheit und der Anlage
- Anbindung an die Infrastruktur (Bahn- und Autobahnnetz)
- Lokale Besonderheiten (Hochschulen, Touristik u. ä.)

Seit dem letzten Jahr zunehmend wichtig sind außerdem:

- Energieverbrauch des Objektes
- Internetanbindung
- Ausstattung der Einheit (Balkon, Badausstattung u. ä.)

Zur Unterstützung dieses aufwendigen und kleinteiligen Auswahlprozesses setzt die Gesellschaft eine individuelle Bewertungsplattform ein, die in einem mathematisch-statistischen Verfahren auf Basis der vorliegenden Angebotsdaten eine Vorauswahl trifft. Die Plattform bietet darüber hinaus die Möglichkeit, Stammaktionäre und wichtige Investoren am Auswahlprozess zu beteiligen.

Dieser Prozess ermöglicht sowohl den optimalen Einsatz der begrenzten Mittel, als auch die Erreichung von Kennzahlen über dem Durchschnitt der Branche.

Zur Verbreiterung der Kapitalbasis und Ermöglichung weiteren Wachstums sollen künftig durch Notierung am Kapitalmarkt weitere Mittel akquiriert werden.



4. Personalia

Im laufenden Geschäftsjahr gab es zwei personelle Entwicklungen:

In der Sitzung vom 12. November hat die Hauptversammlung Herrn Dennis von Diemen zum vierten Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Zur raschen Bereitstellung und Aufbereitung der aktuellen Geschäftszahlen wurde eine Buchhaltungskraft in Teilzeit eingestellt.

Durch diese Maßnahmen wird zum Einen die Gesellschaft in der Außenwirkung professioneller und kann die Transparenzanforderungen des Kapitalmarktes erfüllen.

5. Feststellung Jahresabschluss

Der Wirtschaftsprüfer Johannes Weßling – Greven – hat den Jahresabschluss der B-A-L Germany AG, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang zum 31.12.2018 geprüft. Der Abschluss erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Prüfung erfolgte nach den Bestimmungen des § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Die vorgenannten Unterlagen sind dem Aufsichtsrat vom Vorstand rechtzeitig vorgelegt und nach ausführlicher Beratung gebilligt worden.

5.1. Immobilienbestand

Jahr	Einheiten	Nutzfläche	Miete	Ø Miete/m ²	Leerstand	Investition	Ø Invest./m ²
2015	16	383	11,868	5,88	5 %	5,432	14,27
2016	17	432	27,344	5,91	0 %	12,015	27,82
2017	31	840	39,752	5,64	0 %	6,247	7,43
2018	46	1,590	63,069	5,40	3 %	100,531	63,25

Quelle: RESCORE



5. Feststellung Jahresabschluss

5.2. Portfolio

Im Jahresverlauf hat sich der Wohnungsbestand weiter deutlich diversifiziert. Neben Zukäufen in bestehenden Anlagen in Mittweida und Meißen haben wir Einheiten an weiteren Standorten, wie Grimma und Döbeln neu erworben. Damit sinkt unsere Abhängigkeit von der Entwicklung einzelner Standorte deutlich. Mit den neuen Standorten erhalten wir auch wieder Einblick in neue Anlagen und damit weitere Zukaufsmöglichkeiten.

5.3. Strategische Ausrichtung

Die BAL ist ein Bestandshalter von Wohnimmobilien. Die Strategie besteht aus Erwerb von Einzelobjekten zu günstigen Preisen, optimaler Bewirtschaftung und Wachstum durch Thesaurierung der erzielten Einnahmen. Investiert wird unter Ausnutzung der lokalen Marktkennntnis bisher ausschließlich in Sachsen mit Eigenkapital der Aktionäre und reinvestierten Gewinnen. Angeboten wird im Ergebnis einfacher Wohnraum zu erschwinglichen Preisen. Angesprochen werden Mieter mit kleinem und mittleren Einkommen sowie Pendler in die Metropolen.

5.4. Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbestands

Investitionsschwerpunkt ist nach wie vor Sachsen. Beeinflusst durch die besonderen Marktkennntnisse sehen wir hier die höchsten Renditechancen. Entwicklung: In den Nachwendejahren wurde, befeuert durch staatliche Förderung und mögliche Sonderabschreibungen, eine Vielzahl von Neubau- und Sanierungsprojekten durchgeführt. Von namhaften Bauträgergesellschaften, die über die nötige Finanzkraft und das Know How verfügten, wurden Wohnanlagen errichtet und die Wohnungen an vorwiegend Klein- und Einzelinvestoren verkauft. Diese erhofften sich über die langjährige Vermietung, gepaart mit den staatlichen Fördermaßnahmen, attraktive Erträge. Parallel dazu wurde auf Druck der Treuhandanstalt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes aus kommunaler Trägerschaft und Genossenschaftseigentum privatisiert. Dabei wurde zur Verbesserung der Vermarktungschancen ebenfalls vorgängig geteilt und Wohneigentum gebildet. Die Erwerber dieses großen Wohnungsbestandes waren neben den bereits genannten Investoren vor allem die ehemaligen Mieter – die späteren Eigennutzer. Wie bei den meisten staatlichen Förder- und Lenkungsmaßnahmen entsteht im Ergebnis



5. Feststellung Jahresabschluss

ein Überangebot, welches durch Abwanderung und Geburtenrückgang noch verstärkt wurde. Auf dem Höhepunkt dieser Entwicklung zu Beginn des Jahrtausends versuchten einige größere Genossenschaften, dem Problem mit Abriss und Rückbau von Wohnungen zu begegnen. Diese Maßnahmen wurden jedoch bereits größtenteil wieder eingestellt, da, ausgehend von den Schwarmstädten, wieder eine Erholung der Nachfrage an Wohnungen zu verzeichnen ist. Diese ist sowohl auf ansteigende Einwohnerzahlen als auch auf einem höheren Flächenbedarf zurückzuführen.

Diese erfreuliche Entwicklung führt zu sinkenden Leerständen und in weiterer Folge zu moderat steigenden Mieten. Die positive Wirtschaftsentwicklung im Freistaat unterstützt diesen Trend zusätzlich. Seit dem Jahr 2000 hat die Wirtschaft in Sachsen um über 28 Prozent zugelegt und verzeichnet damit das zweitstärkste Wachstum aller Bundesländer.

5.5. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Wohnungen

„Mehr bezahlbare Wohnungen!“ Das ist eine Forderung, die derzeit in den meisten Gemeinden gestellt wird. In den letzten Jahren gab es einen Trend zu mehr Wohnfläche innerhalb der Wohnungsgruppen. Erneut haben wir die Nachfrage bei unserem Vermietungspartner IMMO-PLAN analysiert. Es zeigt sich klar, dass im Bereich der Ein- bis Zweiraumwohnungen eine erhöhte Nachfrage besteht und der Leerstand in diesem Bereich auf ein Minimum gesunken ist. Noch gravierender ist diese Entwicklung bei den Groß- und Luxuswohnungen ab 150 m². In diesem Bereich ist jedoch praktisch kein verfügbares Angebot vorhanden.

So ist es auch im zurückliegenden Jahr wieder gelungen, den Leerstand auf dem mit 3 % niedrigst denkbaren Niveau zu halten.

5.6. Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete ist mit 5,40 €/m² weiterhin ein Spitzenwert unter den sächsischen Wohnungsgesellschaften. Der leichte Rückgang zum Vorjahreswert ist auf die breitere Streuung der Objektstandorte zurückzuführen. In den Anfangsjahren wurden vorwiegend Objekte in Meißen und Mittweida gekauft. Diese Standorte weisen besondere Standortbedingungen auf und sind derzeit durch sprunghaft gestiegene Ankaufpreise nicht im Fokus. Im zurückliegenden Jahr erfolgten die Zukäufe vorwiegend in den Regionen Hainichen und Döbeln, die ein niedrigeres Mietniveau aufweisen. Die dort entsprechend tieferen Ankaufpreise sichern die Zielrendite an diesen Standorten.

Darüber hinaus besteht bei den Mieten in den nächsten Jahren erhebliches Steigerungs-



5. Feststellung Jahresabschluss

potential. Der Leerstand, in den Mieter bei steigenden Mieten bisher immer ausweichen konnten, geht zurück. Staatliche Regulierungseingriffe (Stichwort: Mietpreisbremse) greift bei dem Mietpreisniveau der ländlichen Region nicht.

5.7. Hoher Vermietungsstand

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 97 % der Bestandswohnungen vermietet. Der Wert wird anhand der Wohnfläche ermittelt. Im Jahresverlauf kommt es immer wieder zu Erhöhungen, da neu erworbene Objekte teilweise unvermietet sind und in manchen Fällen auch Renovierungsbedarf besteht.

An der Entwicklung der letzten Jahre lässt sich ablesen, dass sich die Auslastung des Wohnungsbestands im ländlichen Raum kontinuierlich verbessert. Seit dem Bauboom der neunziger Jahre wurden neue Wohnungen durch Bau oder Sanierung nur in sehr geringem Umfang geschaffen. Der Abwanderungstrend, der das vorhandene Überangebot zusätzlich verschärft hat, schwächt sich merklich ab und kehrt sich in manchen Gebieten sogar um. Das knappe Wohnungsangebot in den sächsischen Metropolen strahlt zunehmend auf das Umland ab. Die Bauwirtschaft wird mittelfristig keine neuen Wohnungen auf den Markt bringen. Zu bürokratisch überladen und kostentreibend sind die Genehmigungsprozesse. Daher wird es in absehbarer Zeit lediglich Projekte für einkommensstärkere Mieter geben.

Frankenberg, OT Dittersbach, Am Sachsenpark





6. Lagebericht

Im folgenden Lagebericht gibt der Vorstand ein verdichtetes Bild zur Stellung der Gesellschaft im Marktumfeld und den Möglichkeiten, die zur weiteren Unternehmensentwicklung bestehen.

6.1. Grundlagen – Geschäftsmodell

Die BAL wurde gegründet, um den Aufbau eines werthaltigen Immobilienbestands in Sachsen zu betreiben. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft vor allem auf einzelne Einheiten oder kleinere Bestände sowie Notverkäufe. Durch umsichtige Bewirtschaftung und aktives Mietermanagement wird eine attraktive Rendite erzielt. Die Objektauswahl erfolgt in einem automatisierten Bewertungs- und Abstimmungsverfahren. Die objektiven Eigenschaften wie Lage, Kaufpreis, Objektzustand, Größe und Vermietung werden bewertet und in einem mathematischen Verfahren mit dem Gesamtbestand verglichen. Eine weitere Diversifizierung erfolgt nach Lage, Objektart und Größe der Einheiten. Es wird ausschließlich in Wohnimmobilien investiert. Neubau- oder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind nicht geplant.

6.2. Ziele und Strategien

Hauptziel der Gesellschaft ist die Erwirtschaftung einer attraktiven Rendite durch Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands. Wichtigste Strategie ist der wirtschaftliche Mitteleinsatz. Maßnahmen:

Minimierung der Verwaltungskosten

Alle formalisierbaren Prozesse der Immobilienverwaltung werden über die interne Softwareplattform RESCORE abgewickelt. Dazu gehören im Wesentlichen die Vorauswahl der Objekte und die Abwicklung der fortlaufenden Verwaltungsbuchhaltung. Der überwiegende Teil der Verwaltungsprozesse ist digitalisiert und weitgehend papierlos. Der Datenaustausch mit den unterschiedlichen Objektverwaltern und externen Dienstleistern ist über vereinbarte Schnittstellen realisiert. Nur so sind ausreichend Ressourcen für den sehr kleinteiligen Akquise- und Erwerbsprozess vorhanden. Die zeitintensive Mieterbetreuung und Neuvermietung ist zum Festpreis an unseren Verwaltungspartner IMMO-PLAN GmbH ausgelagert.



6. Lagebericht

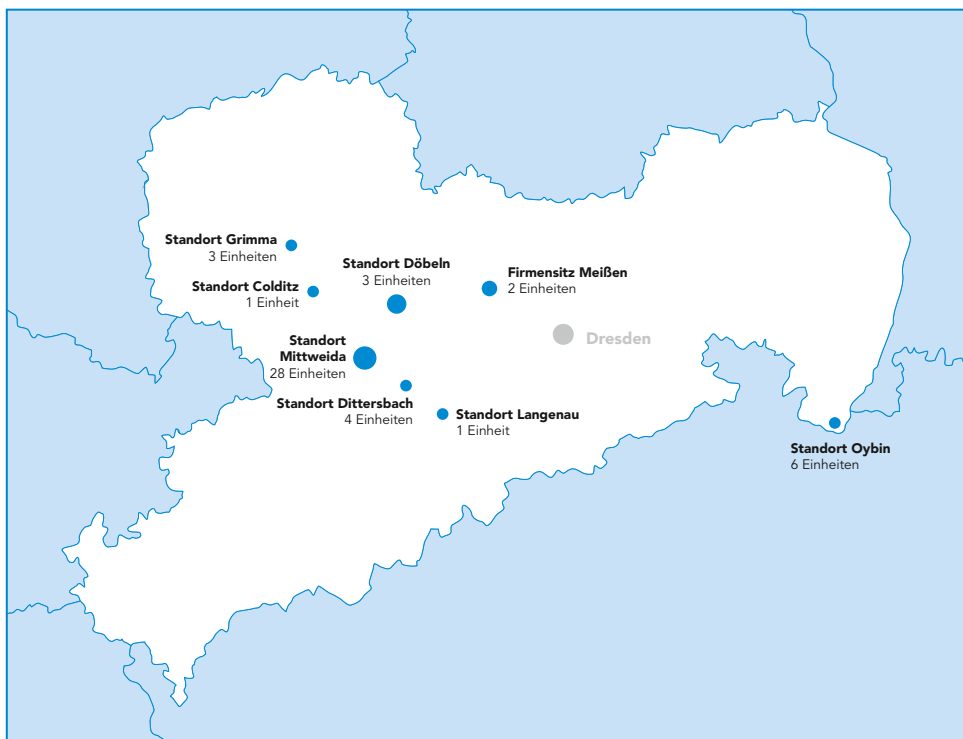
Auswahl und Kauf der renditestärksten Objekte

Hauptaugenmerk liegt auf der Akquise. Sie entscheidet überwiegend über den Geschäftserfolg. Alle eingehenden und zusammengetragenen Angebote werden durch unser RESCORE bewertet. Der basierend auf den objektiven Objektdaten jeder einzelnen Einheit ermittelte Scorewert, entscheidet über die Reihenfolge der weiteren Bearbeitung. Streng nach Renditegesichtspunkten erfolgt die Auswahl der Kaufobjekte und die Präsentation zur Abstimmung. So kommt es oft vor, dass in einer Anlage eine Einheit gekauft wird, eine andere nicht oder später.

Im Ergebnis wird eine Objektrendite weit über dem Branchendurchschnitt erreicht.

Konzentration auf Wohnimmobilien in Sachsen

Anders als bei Gewerbe- oder Logistikimmobilien, sind Wohnungen ein kleinteiliges Geschäft. Die Umsätze werden mit einer großen Anzahl von Mietern erzielt, die jeweils nur eine geringe Fläche anmieten und kleinere Mietzahlungen leisten. Damit ist bei gleichem Mitteleinsatz eine höhere Diversifizierung möglich. Zur Begrenzung von Leerstandsrisiken investiert die Gesellschaft nur in Wohnimmobilien. Das sichert annähernde Vollvermietung und eine Befreiung von der Gewerbesteuer.



Quelle: RESCORE



Regional liegt der Fokus auf Sachsen. Im bundesweiten Vergleich ist Sachsen das einzige Bundesland, dass bei hoher Bevölkerungsdichte und guten wirtschaftlichen Aussichten Immobilienangebote zu attraktiven Preisen in ausreichendem Umfang bereithält. Hält die derzeitige Bevölkerungsentwicklung an, wird es in absehbarer Zeit zu einem signifikanten Miet- und Kaufpreisanstieg kommen. Bis dahin lassen sich mit den vorhandenen Objekten attraktive Renditen erwirtschaften.

Diversifizierung nach Lage, Größe und Gebäudetyp

Passend zur beschriebenen Investitionsstrategie des kleinteiligen Erwerbs von Einzelobjekten lässt sich in dieser frühen Phase bereits eine umfassende Diversifizierung einrichten. Bei der entsprechenden Verteilung der Objekte wurden die Standorte im Umland der Metropolen, die Größe der Einheiten und das Baujahr der Anlagen sowie der Anteil an der Gesamtanlage berücksichtigt.

Es ergibt sich folgende ausgewogene Verteilung:

- | | |
|---------------------------------|--|
| – Lage: | Chemnitz (43 %), Dresden (26 %), Leipzig (25 %) |
| – Wohnfläche; Einheiten: | < 40m ² (69 %; 45 %), >40 m ² (31 %; 55 %) |
| – Baujahr: | vor 1945 (20 %) - vor 1989 (20 %) - ab 1990 (60 %) |
| – Miteigentumsanteil: | Teileigentum (73 %), Gesamtanlage (37 %) |

Wenn eines der genannten Segmente seine Attraktivität für die Mieter nachhaltig verlieren sollte, ist der Einfluß auf den Geschäftsverlauf durchaus überschaubar. Es bleibt ausreichend Zeit gegenzusteuern.

6.3. Steuerungssystem

Zentrales Steuerungs- und Kontrollsystem ist die Immobilienplattform RESCORE. Hier werden alle wesentlichen Objektdaten bereits in der Auswahlphase erfasst. Anhand der harten Objektdaten findet eine Objektbewertung in einem mathematischen Scoringverfahren statt. Allen am Entscheidungsprozess Beteiligten steht der Score zur Verfügung und unterstützt den individuellen Entscheidungsprozess. Der Ankauf eines neuen Objektes erfolgt vorwiegend bei einstimmiger Entscheidung. Nach erfolgreichem Erwerb werden durch die Verwaltung die Objektdaten geladen und die wirtschaftliche Entwicklung jedes Objektes taggenau dargestellt. Auch die Entwicklung der Investition und das Zahlungsverhalten der Mieter sind jederzeit ersichtlich. Dem Vorstand stehen somit alle wichtigen Informationen zum Bestand sofort und übersichtlich zur Verfügung.



7. Wirtschaftsbericht

7.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, unverändert attraktiv. Seit 2009 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2015 mit einem Rekordwert von 79 Milliarden Euro seinen Höhepunkt erreicht. Im Jahr 2017 lag das Transaktionsvolumen nach 66 Milliarden Euro im Vorjahr mit 73 Milliarden Euro stabil auf hohem Niveau. Im Segment Wohnen wurden überwiegend kleinere und mittelgroße Portfoliodeals abgeschlossen.

Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von jährlich über 500 Milliarden Euro entfallen 18,2 % der gesamten Wertschöpfung auf die Immobilienwirtschaft.

Damit ist die Immobilienwirtschaft deutlich größer als etwa die Automobilwirtschaft oder der Einzelhandel. Die Immobilienwirtschaft ist gleichzeitig eine äußerst kleinteilige Branche mit über 815.000 Unternehmen und ca. 3,9 Millionen privaten Vermietern.

Ein besonderes Charakteristikum ist die Stabilität der deutschen Immobilienwirtschaft.

Trotz turbulenter makroökonomischer Rahmenbedingungen mit New-Economy-Krise, Finanzkrise und Staatsschuldenkrise hat sich die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren sehr kontinuierlich positiv entwickelt.

7.2. Mietwohnungsmarkt

Mit einem Wert von 125.000 Euro verfügen deutsche Haushalte im Durchschnitt über ein relativ geringes Immobilienvermögen. Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist in den letzten Jahren zwar leicht gestiegen, sie liegt aber mit etwa 45,5 % im europäischen Vergleich noch immer am unteren Rand und stagnierte zuletzt bzw. geht für die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahre seit 2013 sogar leicht zurück. Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart weiterhin eine klare Trendwende. Nach Jahren der Ost-West-Wanderung scheint sich die Bewegungsrichtung nun auch partiell gegenläufig zu entwickeln. Immer häufiger finden Menschen aus den alten Bundesländern in Ostdeutschland ein neues Zuhause. Aufgrund der großen Preisschere in der Immobilienbewertung dürfte sich der leichte Aufwärtstrend in den nächsten Jahren fortsetzen.



7.3. Finanzierungsstruktur

Die Bilanzsumme der B-A-L Germany AG hat sich mehr als verdoppelt und beträgt 1.770.887 € (Vorjahr 475.299 €).

Das gezeichnete Kapital beträgt 1,3 Mio € (Vorjahr 50.000 €). Das bilanzielle Eigenkapital beläuft sich auf 1,32 Mio € (Vorjahr 48.214 €). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 74,58 % (Vorjahr: 10,14 %). Auf Grund des Jahresfehlbetrages beträgt die Eigenkapitalrentabilität 0 % (Vorjahr 6,69 %). Der Jahresverlust resultiert im Wesentlichen aus den Kosten, die für den Börsengang der Gesellschaft notwendig waren.

Das Fremdkapital erhöht sich auf 450.187 € (Vorjahr: 427.085 €). Daraus ermittelt sich eine Fremdkapitalquote von 25,4 % (Vorjahr: 89,86 %). Der Verschuldungsgrad liegt bei 34,09 % (Vorjahr: 470,9 %). Die Nettoverschuldung für das Jahr 2018 liegt bei –65.373 € (Vorjahr: 418.350 €).

Die Schuldentilgungsdauer beträgt 10 Monate (Vorjahr 44,3 Jahre).

Es ergibt sich ein Cashflow i. H. v. –89.364,87 € (Vorjahr 9.475,03 €). Das Ziel eines positiven Cashflows konnte in diesem Jahr nicht realisiert werden in Folge der Kosten, die durch den Börsengang der Gesellschaft angefallen sind.

Auf Grund dessen ergibt sich eine Gesamtkapitalrentabilität i. H. v. 0 % (Vorjahr: 0,82 %).

Basis der Unternehmensfinanzierung war von Beginn an die Eigenfinanzierung durch Investition des Grundkapitals und Thesaurierung der Erträge. Diese zunächst grundsolide Finanzierungsart wurde erweitert um mehrere Kapitalerhöhungen durch Ausgabe neuer Stammaktien und Investition des eingeworbenen Grundkapitals. Dazu kamen einige Investoren und Objektverkäufer, die der Gesellschaft ca. 0,4 Mio EUR in Form von festverzinslichen Darlehen zur Verfügung gestellt haben.

Im vierten Quartal erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung, bei der stimmrechtslose Vorzugsaktien geschaffen wurden. Im Ergebnis dieser Aktivitäten ist die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nach wie vor sehr solide und das auf 1,3 Mio EUR angewachsene Grundkapital stellt eine gute Basis für das Wachstum der weiteren Jahre dar.



7. Wirtschaftsbericht

7.4. Organe der Gesellschaft

In der Hauptversammlung vom 05.11.2018 wurde Herr Dennis van Diemen als weiteres Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die Zusammensetzung ergibt sich daher wie folgt:

Vorstand		Falko Zschunke
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Bernd Albrecht
	stellvertr. Vorsitzende	Ute Spengler
	Mitglied	Frank Richter
	Mitglied	Dennis van Diemen

Für seine Tätigkeit erhält Herr Zschunke vereinbarungsgemäß keine Vergütung. Den Aufsichtsräten gewährt die Gesellschaft eine pauschale Aufwandsentschädigung. Eine darüber hinausgehende Vergütung erhalten die Aufsichtsräte nicht.

7.5. Niederlassungen

Niederlassungen werden weiterhin nicht unterhalten.

7.6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und Lage

In den ersten fünf Geschäftsjahren wurde eine solide Basis an Bestandsobjekten angeschafft. Die derzeitigen Aktionäre unterstützen die Geschäftsentwicklung nach Kräften und erwarten einen Zuwachs an Objekten und Umsätzen. Mit einer großzügigen Kapitalerhöhung und dem geplanten Initial Listing Anfang 2019 wurden dafür die Grundlagen gelegt. Der Bestand an Akquiseobjekten ist stark angewachsen, so dass wir für die kommenden Jahre sowohl Mittel, als auch Möglichkeiten zu kraftvollem Wachstum haben.





8. Prognosebericht

Die Gesellschaft hat in Bezug auf die wesentlichen Rahmenbedingungen bis Ende 2019 ausschließlich positive Erwartungen. Gründe:

- niedrige Energiekosten und stabile Verbraucherpreise
- weiterhin kaum Zuwachs an Neuwohnungen
- steigende Einkommen durch Anpassung der Mindestlöhne
- positive Beeinflussung des Umland durch Metropolen mit Bevölkerungswachstum
- weiterhin günstiges Zinsumfeld

In diesem Umfeld ist auch im kommenden Jahr weiterhin mit moderat steigenden Mieten und sinkendem Leerstand zu rechnen.

Der Vorstand hält weiterhin an den Wachstumszielen des Vorjahres fest. Für 2019 bedeutet das:

- Akquisition von mindestens 20 neuen Einheiten mit ca. 1.000 m² Wohnfläche
- Erhöhung des Grundkapitals zur Absicherung der Wachstumsfinanzierung
- Vorbereitung der Fremdkapitalaufnahme zur nachhaltigen Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität
- Erwirtschaftung und Auszahlung einer ersten Dividende von mindestens 3 % des Nominalwertes an unsere Vorzugsaktionäre.





9. Chancenbericht

9. Chancenbericht

Die Gesellschaft ist derzeit sehr gut am Markt aufgestellt. Die geringe Unternehmensgröße und damit verbundener minimaler Verwaltungsaufwand ermöglicht es dem Management, nahezu alle verfügbaren Mittel in den Erwerb neuer Einheiten zu investieren. So ist sichergestellt, dass die Gesellschaft in den nächsten zwei bis drei Jahren die notwendige Größe zum Aufstieg in den geregelten Markt erreicht und dann von der höheren Reichweite stark profitieren kann.

Im derzeit vorliegenden Angebotsbestand sind weiterhin ausreichend Objekte vorhanden, die auf dem bisherigen Preisniveau erworben werden können. Durch konstanten Zukauf an angebotenen Objekten konnte das Netzwerk an Verwaltungsgesellschaften und Eigentümern stark ausgebaut werden, das sichert den weiteren Zugang zu preiswerten Angeboten.

Die wesentlichen Wachstumschancen ergeben sich aus dem in 2018 eingeschlagenen Weg der Finanzierung am Kapitalmarkt. Die geplanten Kapitalmaßnahmen werden ab 2019 jährlich mehr als eine Million Euro weiteres Eigenkapital erbringen, das zukünftiges Wachstum in der vorhandenen Dynamik sichert.

Zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten für die kommenden Jahre ergeben sich bei wachsender Größe durch Angebote im Servicebereich rund um die Bestandsimmobilien.



Grimma, OT Dürreweitzschen, Obstland-Straße



10. Risikobericht

Mit Einführung von RESCORE in 2014 wurde ein internes Risikomanagementsystem geschaffen. Die frühzeitige Identifikation von Risiken steht dabei im Vordergrund. Das System wird regelmäßig an neue Entwicklungen und Erkenntnisse angepasst. Mit Erkennung möglicher Risiken werden sofort Maßnahmen zur Vermeidung und Begegnung eingeleitet.

Das operative Geschäft der Gesellschaft wird unter anderem durch Vorlage detaillierter und aussagekräftiger Statistiken, Berichte und Auswertungen zur Entwicklung der Bestandsimmobilien, der Liquidität und Finanzierungsstruktur gesteuert. Daraus sind zyklische Steuerungssysteme, wie u. a. Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände bis zur Notwendigkeit der Anpassung von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

Weiterhin ist der Reparatur-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf erfasst und ableitbar. Die Finanzierungssteuerung ist aufgegliedert in laufzeitbezogene Liquiditätsbestände, Restschuldensalden, Zins- und Tilgungsverpflichtungen, Restlaufzeiten von Festschreibungen und Darlehen sowie durchschnittlich gewichtete Verzinsung des Bestandes und offener Kreditzusagen.

Diese Daten sind der Geschäftsführung jederzeit zugänglich, um unmittelbar erkannte Risiken zu bearbeiten und deren Eingrenzung oder Behebung veranlassen zu können. Trotz strenger Überwachung von Unternehmensrisiken birgt das unternehmerische Handeln Risiken, aber auch Chancen. Insbesondere mit dem Listing der Gesellschaft an der Wiener Börse sind zu den geschäftstypischen Risiken wie Leerstand, Zahlungsausfälle und Gebäudeschäden weitere Risiken aus dem Umfeld des Kapitalmarktes hinzugekommen. Dazu zählen im Wesentlichen zyklische Marktentwicklungen, die in manchen Phasen den Zugang zu weiterem Eigenkapital erschweren könnten. Die Gesellschaft plant durch eine umfassende Informationsstrategie und beständige Dividendenpolitik ein in allen Marktzyklen interessantes Investment darzustellen.

Zum Stichtag des Jahresberichts 2018 haben sich keine besonderen Risiken ergeben.



Roßwein, Herrmannstraße



Döbeln, Hainicher Straße



Bilanz zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.543,00	139,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	950.430,29		230.804,54
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.506,00		0,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>47.142,89</u>		<u>3.683,76</u>
		1.000.079,18	234.488,30
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.682,66		2.858,29
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>227.048,59</u>		<u>229.079,65</u>
		232.731,25	231.937,94
– davon gegen Gesellschafter EUR 7.990,21 (EUR 10.732,07)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 112.619,45 (EUR 226.266,42)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		515.561,08	8.734,08



Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>18.972,90</u>	<u>0,00</u>
		<u>1.770.887,41</u>	<u>475.299,32</u>

Meißen, Nossener Straße





Bilanz zum 31.12.2018

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.300.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage		120.000,00	0,00
III. Verlustvortrag		1.785,50–	5.010,67–
IV. Jahresfehlbetrag		97.514,83–	3.225,17
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		0,00	200.000,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	668,81		538,99
2. sonstige Rückstellungen	<u>14.812,66</u>		<u>16.160,41</u>
		15.451,74	16.699,40
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.590,00		0,00
– davon mit einer Restlaufzeit bis mehr als einem Jahr EUR 50.590,00 (EUR 0,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.832,40		1.635,70
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 53.832,40 (EUR 1.635,70)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>329.859,87</u>		<u>208.495,72</u>
		434.228,27	210.131,42
– davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (EUR 324,70)			
– davon aus Steuern EUR 826,50 (EUR 0,00)			



Bilanz zum 31.12.2018

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.258,72 (EUR 200.324,70)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 328.601,15 (EUR 8.171,02)			

E. Rechnungsabgrenzungsposten

424,00	254,00
<u>1.770.887,41</u>	<u>475.299,32</u>

Döbeln, An der Alten Gärtnerei





GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>87.751,69</u>	<u>55.227,00</u>
2. Gesamtleistung		87.751,69	55.227,00
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	537,56		0,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>3.694,06</u>		<u>28,34</u>
		4.231,62	28,34
– davon Erträge aus der Währungs- umrechnung EUR 231,02 (EUR 0,00)			
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.799,28	270,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.280,27		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>702,01</u>		<u>0,00</u>
		2.982,28	0,00
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		11.972,10	4.885,33



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	43.423,15		26.554,26
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	513,34		292,00
c) Reparaturen und Instandhaltungen	2.807,47		2.138,81
d) Kosten der Warenabgabe	3.365,32		3.005,94
e) verschiedene betriebliche Kosten	120.746,44		13.092,27
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.530,48</u>		<u>844,20</u>
		176.386,20	45.927,48
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.075,46	1.167,23
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 137,70 (EUR 53,81)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.621,21	671,08
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>244,79-</u>	<u>544,82</u>
11. Ergebnis nach Steuern		95.457,51 –	4.123,86
12. sonstige Steuern		<u>2.057,32</u>	<u>898,69</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u><u>97.514,83</u></u>	<u><u>3.225,17 –</u></u>



Bestätigungsvermerk

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **B-A-L Germany AG, Meißen**

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der **B-A-L Germany AG, Meißen**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)



festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die



Bestätigungsvermerk

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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meinem Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss



Bestätigungsvermerk

komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ich erörtere 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 ich während meiner Prüfung feststelle.

Greven, den 04.07.2019

(Wirtschaftsprüfer)



Frankenberg, OT Dittersbach, Sachsenburger Weg



Döbeln, Wappenschstraße



Frankenberg, OT Dittersbach,
Sachsenburger Weg

Wermsdorf, OT Calbitz, Köitzer Straße



Döbeln, Hainichener Straße



