



Geschäftsbericht

Executive Summary der B-A-L Germany AG

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der Wohneinheiten	17	32	48	67
Wohnfläche	432 m ²	840 m ²	1.648 m ²	2.781 m ²
Leerstandsquote	2 %	0 %	3 %	8 %
Cash-Flow	11.241,69 €	9.475,03 €	- 89.364,87 €	-192.166,69 €
Gesamtkapitalrentabilität	4,35 %	0,82 %	0 %	0 %
Schuldentilgungsdauer	14,5 Jahre	44,3 Jahre	0,8 Jahre	n.n.
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	21,09 %	10,14 %	74,58 %	79,24 %

Frankenberg, Am Sachsenpark 13





Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	3
Bericht des Aufsichtsrats	5
1. Strategische Ausrichtung	6
2. Geschäftsmodell im Einzelnen	7
a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt	7
b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten	7
c. Stabiles Mietniveau mit positiver Aussicht	8
d. Hohe Auslastung	8
3. Operative Umsetzung	9
a. Ankauf	9
b. Renovierung/ Modernisierung	9
c. Vermietung	10
d. Bewirtschaftung	10
4. Steuerungssystem	10
5. Organe der Gesellschaft	11
6. Personalia	11
7. Niederlassungen	12
8. Der Immobilienmarkt in Sachsen	12
a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens	12
b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen	12
c. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	13
9. Prognosebericht	14
10. Chancenbericht	15
11. Risikobericht	16
a. Identifikation zu weniger geeigneter Kaufobjekte	16
b. Leerstand	16
c. Zahlungsausfälle	17
d. hohe Instandhaltungsumlagen	17
e. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung	17
f. politische Eingriffe	18



Döbeln, Roßweiner Straße 3





Vorwort des Vorstands

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



ein arbeitsreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Die Gesellschaft ist auch in 2019 wieder stark gewachsen. Die Erträge aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt. Die Objektbuchhaltung haben wir erfolgreich integriert.

Seit Jahresanfang ist die Gesellschaft mit ihren Vorzugsaktien an der Wiener Börse im Segment Vienna MTF gelistet. Das Zweitlisting an der Börse Stuttgart kam dann Ende Juli hinzu. Die Nachfrage nach den Papieren und die anfängliche Kursentwicklung waren durchaus beeindruckend. Im weiteren Verlauf hat sich das naturgemäß wieder normalisiert und wir konnten eine Vielzahl neuer Aktionäre begrüßen.

Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir von unseren Aktionären Kapital erhalten und damit mehr als 1.000 Quadratmeter Wohnfläche gekauft. Die Gesellschaft ist nahezu schuldenfrei und hat nur geringe Zinslasten zu tragen. Damit war eine annähernd vollständige Thesaurierung der gestiegenen Erträge möglich.

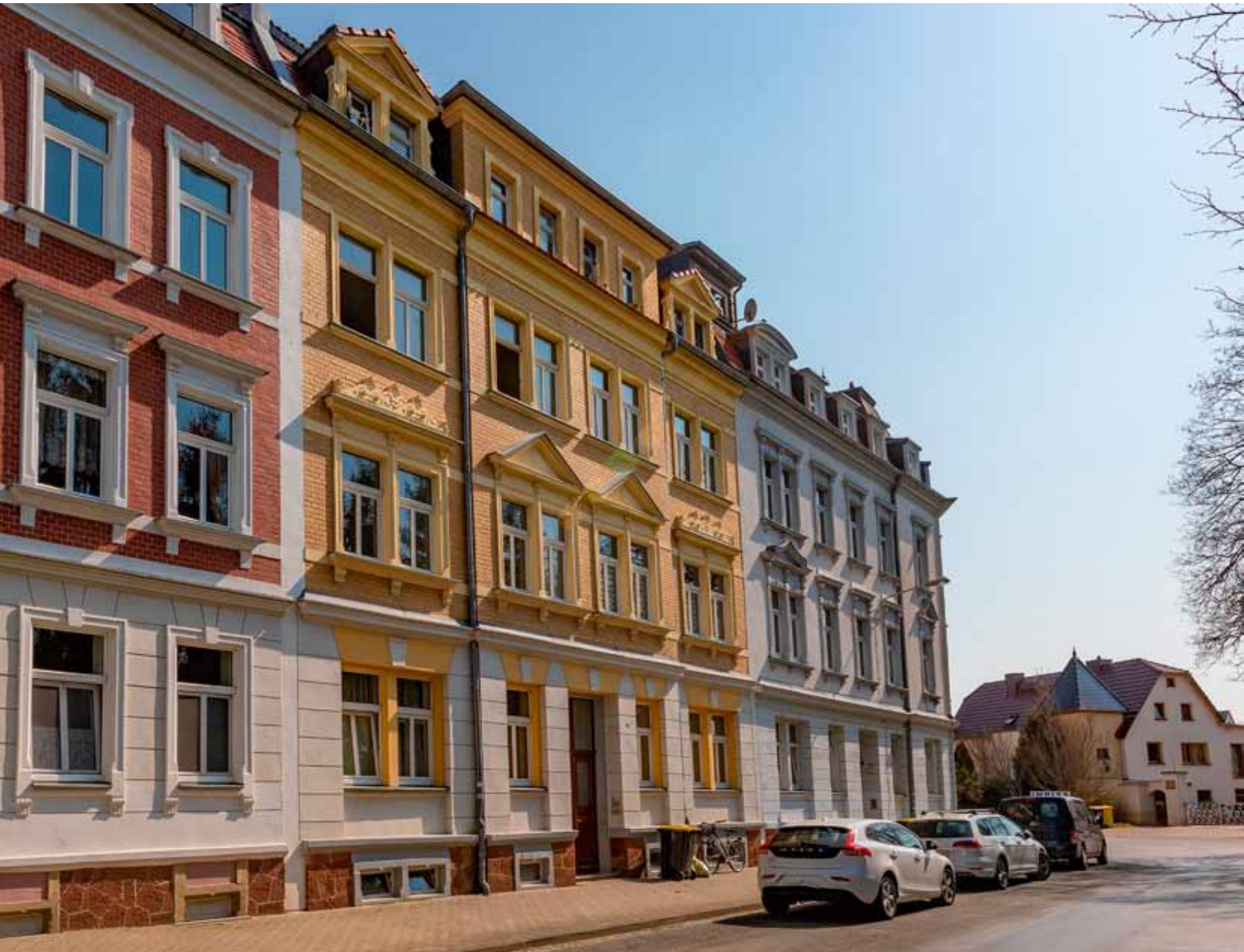
Der sehr disziplinierte Kapitaleinsatz hat im laufenden Jahr bereits gute Ergebnisse gezeigt. So konnte trotz steigender Preise das günstige Einkaufsniveau gehalten werden. Wir haben aus dem großen Objektangebot wieder die renditestärksten Einheiten ausgewählt.

Für die Zukunft erwarte ich ein weiteres, schwungvolles Wachstum mit einer erneuten Verdoppelung sowohl des Umsatzes als auch der Wohnfläche. Im kommenden Jahr soll die Gesellschaft nach dem Wegfall der außerordentlichen Kosten für Kapitalmaßnahmen und Börsennotierung wieder einen signifikanten Gewinn ausweisen.


Falko Zschunke
Vorstand



Döbeln, Wappenschstraße 16





Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2019 die Entwicklung der Gesellschaft begleitet und überwacht. Dabei hat er die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er stand dem Vorstand bei der Führung des Unternehmens beratend und unterstützend zur Seite. Im Jahresverlauf fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben.



Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Geschäftsjahr 2019 wiederum vertrauensvoll und offen. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen haben sich die Aufsichtsräte in persönlichen Gesprächen und Telefonaten vom Vorstand über die aktuellen Ereignisse sowie die Entwicklung der Gesellschaft informieren lassen. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2019.

Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam festgelegt. Der Vorstand hat die Mitglieder des Aufsichtsrats mit aussagekräftigen Unterlagen sowie mündlichen Erläuterungen in angemessener Tiefe über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert. Dem Aufsichtsrat wurden u.a. Zwischenabschlüsse, Portfolio-Entwicklungen und individuelle Aufstellungen vorgelegt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben uneingeschränkten Zugang zur Immobilienplattform RESCORE und können alle objektbezogenen Daten des gesamten Bestandes einsehen, kommentieren sowie an der Abstimmung zum Neuerwerb teilnehmen. Diese Daten liefern dem Aufsichtsrat ein umfassendes Bild von der Ertrags-, Finanz-, Vermögens- und Liquiditätslage der Gesellschaft. Ein Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des Vorstands war auch im Geschäftsjahr 2019 anstehende Kapitalmaßnahmen und Beschlüsse zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft.

An dieser Stelle möchten wir Frau Spengler für die Mitarbeit im Aufsichtsrat in den letzten Jahren danken. Sie trat in der Hauptversammlung nicht zur Wiederwahl an.

Hambühren, den 18.03.2020

Für den Aufsichtsrat

Bernd Albrecht
Vorsitzender des Aufsichtsrats



1. Strategische Ausrichtung

1. Strategische Ausrichtung

Die BAL hat sich in den vergangenen Jahren im Wohnungsmarkt Sachsens gut etabliert. Der kleinteilige Erwerb von einzelnen Einheiten und Mehrfamilienhäusern ist eine Nische mit großem Potential. Die beiden größten Verkäufergruppen, Eigennutzer und Kleinanleger nutzen in der Regel die Verkaufskanäle Makler oder Verwalter für die Suche nach einem Abnehmer. Die eigenständige Erstellung eines Angebots auf Immobilienplattformen ist die Ausnahme. Professionelle Wohnungsverkäufer und Bauträger gehören hier ausdrücklich nicht zur Zielgruppe der BAL, da ihre Angebote preislich meist abseits unserer Erwartungen liegen und sich vorwiegend an jüngere Eigennutzer richten.

Dabei ist durchaus Wettbewerb vorhanden. Wir treffen bei manchen Verhandlungen auf kleinere Immobilienunternehmen. Deren Interesse beschränkt sich jedoch meist auf ein bestimmtes Quartier oder Gebäude. Ansonsten sehen wir zeitweise Privatpersonen, im geringem Umfang auch Mieter. Obwohl dieser Personenkreis oft höhere Angebote abgibt, erhalten wir in einigen Fällen dennoch den Zuschlag. Hier spielt meist unsere schnelle Zusage ohne Finanzierungsvorbehalt die entscheidende Rolle. Wichtig für die Akquise sind darüber hinaus unsere Kooperationspartner. Für Hausverwalter oder Makler hat es oft Vorteile, vor einer Veröffentlichung die BAL anzufragen. Kommt es zum Kauf, sparen sich die Partner eine aufwendige Expose-Erstellung und profitieren von einem schnellen Verkaufserfolg. Gern nutzen wir auch die exklusive Objektkenntnis dieser Akteure bei anstehenden Neuvermietungen.

Klare, strategische Ziele sind höchstmögliche Objektrendite und optimale Nutzung der bereits vorhandenen Ressourcen.

Die BAL ist derzeit noch ein sehr kleines Unternehmen mit geringer Einkaufsmacht. Die meisten betrieblichen Prozesse sind automatisiert und weitgehend papierlos. Das minimiert die Fixkosten und führt zu Verbesserung der Kennzahlen bei zunehmendem Wachstum.

Priorität haben daher für uns die verstärkte Einwerbung von Eigen- und Fremdkapitalmitteln sowie die äußerste Disziplin bei der Auswahl der Investitionsobjekte. Im Verwaltungsbereich liegt der Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Nebenkostenbegrenzung und Leerstandsabbau.



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt

Wir konzentrieren uns weiterhin ausschließlich auf Sachsen. Hier haben wir eine umfassende Marktkennntnis und erkennen zielsicher renditestarke Opportunitäten.

Rückmeldungen, die wir von den Verwaltungs- und Vermietungspartner bekommen, ermöglichen uns eine gesicherte Beurteilung der Vermietbarkeit von Akquiseobjekten. Darüber hinaus hat in den vergangenen Monaten unsere Bekanntheit stark zugenommen und wir erhalten täglich Angebote zur Bewertung.

Das erlaubt uns ein sehr zurückhaltendes Vorgehen bei Verhandlung und Erwerb neuer Objekte. Dabei können wir auf die gute Ortskenntnis und Erfahrung unserer Mitarbeiter und Partner zurückgreifen.

Sachsen hat eine relativ ausgeglichene Bevölkerungsverteilung. Die drei wesentlichen Metropolen Dresden, Leipzig und Chemnitz sind mit einem Abstand von ca. 80 bis 120 km zueinander über die Fläche des Freistaates verteilt und mit direkten Autobahn- und Bahnverbindungen verbunden. Jede dieser Städte verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln ins nahe Umland. Somit sind nur wenige Regionen für Pendler schwer erreichbar. Sachsen setzt seit Jahrzehnten bereits eine vorbildliche Investitionspolitik um, so dass auch die Infrastruktur der ländlichen Regionen gut entwickelt ist und schrittweise erweitert wird.

Daraus ergeben sich für unsere Standorte sowohl steigende Attraktivität als auch ein sich stetig vergrößerndes Mieterpotential. Die meisten unserer Objekte eignen sich sowohl für die lokale Mieterschaft als auch für Berufspendler, die das naturnahe Wohnen bevorzugen.

b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten

Der Trend zu Singlehaushalten hält weiter an. Anhand der eingehenden Mietanfragen beobachten wir eine weitere Zunahme von Einpersonenhaushalten.

Dabei steigen aber die Ansprüche an Ausstattung und Fläche. In der Vergangenheit wurden sanierte Zweiraumwohnungen mit Wohnflächen größtenteils über 50 m² verstärkt von Einzelpersonen nachgefragt. Stimmt die Ausstattung wurde in den meisten Fällen auch eine erhöhte Miete akzeptiert. Nach unserer Wahrnehmung hat sich dieser Trend im Jahresverlauf leicht verstärkt. Damit schließt sich eine Nachfragerücke, die in den vergangenen Jahren durch ein starkes Überangebot an Zweiraumwohnungen vorhanden war. Die Mieterschaft hat sich hier von Paaren zu alleinstehenden Personen verändert.



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

Auf diesen Trend sind wir gut vorbereitet. Ein großer Teil unseres Bestands sind Zweiraumwohnungen in der gesuchten Größe. Wir können diese Mieterschicht ohne Anpassungen des Produkts erreichen. Die vom Wettbewerb derzeit forcierte Vergrößerung der Einheiten erscheint vorerst nicht sinnvoll, da damit die Miete je Quadratmeter und unter Zurechnung der Umbaukosten die Rendite sinkt.

c. Stabiles Mietniveau mit positiver Aussicht

Im Jahresverlauf wurden die Kaltmieten bei Neuvermietungen leicht angepasst. Für den Gesamtbestand bedeutete das für 2019 einen Anstieg des Jahreskaltmietertrages von ca. 1.800,- € p. a. In keinem Fall musste eine Einheit unter dem Niveau des Vorvertrages angeboten werden. Hinzu kommen positive Erfahrungen bei der Vermietung der Stellplätze, die den meisten Einheiten zugeordnet sind. Diese Stellplätze bieten wir seit einiger Zeit nicht mehr gesondert an, sondern bauen diese in die Wohnungsmietverträge ein. Diese Integration der Stellplatzmiete ermöglicht eine höhere Grundmiete und verhindert die gesonderte Kündigung durch den Mieter und anschließende Verzögerungen bei der Neuvermietung.

d. Hohe Auslastung

Die Vermietungsquote liegt zum Ende des Berichtszeitraum bei 92%. Damit haben wir unsere eigene Zielmarke in diesem Jahr erstmals nicht erreicht. Durch teilweise hohe Leerstände in den neu erworbenen Beständen schwankt der Wert unterjährig deutlich. Im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen helfen hohe Leerstände bei der Erzielung attraktiver Konditionen. Der „eingekaufte“ Leerstand wird nach erfolgtem Übergang umgehend abgebaut. Dazu werden sofort evtl. notwendige Renovierungen veranlasst. Das Potential der damit verbundenen Ertragssteigerungen wird also unmittelbar gehoben. Bereinigt um die Neuakquisitionen stand zum Jahreswechsel nur eine kleinere Einheit leer, was einem Leerstand von < 1% entspricht.

Quelle: RESCORE

Jahr	Einheiten	Nutzfläche m ²	Miete €/Jahr	Ø Miete/m ²	Leerstand
2016	17	432	36.800	5,91	3 %
2017	32	840	55.200	5,64	0 %
2018	48	1.648	87.700	5,40	2 %
2019	67	2.781	169.767	5,05	8 %



2. Geschäftsmodell im Einzelnen | 3. Operative Umsetzung

Nach unserer Beobachtung hält die Tendenz der letzten Jahre der verbesserten Auslastung vorhandener Wohnungsbestände weiter an. Die sächsischen Metropolen sorgen mit ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung weiterhin für steigende Attraktivität der umliegenden und gut angebundenen Regionen. Mit einer Ausweitung des Mietwohnungsbestands durch Neubau oder Umnutzung gewerblicher Objekte ist auch weiterhin nicht zu rechnen. Die bürokratische Überfrachtung der Genehmigungsprozesse und zunehmend auch der kaufmännischen Abwicklung (GwG 2020) verhindert das wirkungsvoll.

3. Operative Umsetzung

Die BAL ist ein Bestandshalter von Wohnimmobilien. Mit dem Produkt Wohnraum soll die höchstmögliche Rendite auf das eingesetzte Kapital erreicht werden. Der wirtschaftliche Mitteleinsatz zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschäftstätigkeit:

a. Ankauf

Vor jedem Erwerb prüfen wir das begehrte Objekt und stimmen uns mit den Fachpartnern ab. Da das Angebot die finanziellen Mittel regelmäßig um ein Vielfaches übersteigt, entscheiden wir uns ausschließlich für die renditestärksten Einheiten mit den stabilsten Aussichten. Langwierige Verhandlungen vermeiden wir und bieten dem Verkäufer unseren dann nicht mehr verhandelbaren Preis. So vermeiden wir Überzahlungen und unnötige Verzögerungen.

Döbeln, Weststraße 19

b. Renovierung/ Modernisierung

Ist das Objekt unvermietet, nehmen wir umgehend nach Zugang die notwendigen Arbeiten vor. Je nach Verfügbarkeit und Umfang der Arbeiten erfolgt die Vergabe an lokale Handwerker oder den Hausmeisterdienst unseres Verwaltungspartners IMMO-PLAN. Dabei wird ein einheitlicher, gehobener Standard angestrebt, der eine gute und schnelle Vermietung erwarten lässt.





3. Operative Umsetzung | 4. Steuerungssystem

c. Vermietung

Bewusst wählen wir eine Kaltmiete leicht über dem regionalen Niveau. Nach unserer Beobachtung wird eine längere Vermietungsphase durch Mehreinnahmen und geringere Fluktuation belohnt. Mieter, die sich schnell für den günstigsten Wohnraum entscheiden, ziehen meist nach kurzer Zeit wieder um. Überdurchschnittliche Renditen sind nur mit langlaufenden Verträgen erreichbar.

d. Bewirtschaftung

Ein wichtiger Ansatzpunkt sind die Nebenkosten. Bei allen Objekten prüfen wir regelmäßig die Verträge mit den Versorgern und passen diese nach Möglichkeit an. Die Höhe der Nebenkosten halten wir für ein wichtiges Kriterium, dass bei vielen Menschen über Anmietung einer bestimmten Einheit entscheidet. Haben wir die Entscheidungsmacht, setzen wir alle Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten unverzüglich um.

4. Steuerungssystem

Alle operativen Vorgänge von der Objektakquise über Vermietungsmanagement bis zur Abrechnung werden auf unserer Plattform RESCORE abgebildet. Das ermöglicht uns die lückenlose Kontrolle wesentlicher Kennzahlen und die Verfügbarkeit aller Buchungsdaten bis auf die Ebene der einzelnen Rechnungen. Im Jahresverlauf haben wir das Tool nochmals grundlegend modernisiert und um ein vollwertiges Buchungssystem ergänzt. Mit der ab Mitte Dezember eingeführten Version RESCORE 2.0 ist eine Überwachung der wirtschaftlichen Daten jedes Objektes möglich.



Nossen, Lindenstraße 10



4. Steuerungssystem | 5. Organe der Gesellschaft | 6. Personalia

Ab dem Zeitpunkt des ersten Kaufpreisangebots werden alle Vorgänge, wie Kauf, Sanierungen, Neuvermietungen usw. abgebildet.

Neben der Buchhaltung mit den branchenüblichen Funktionen ist auch die Objektbewertung und Information der Nutzer erheblich verbessert worden.

Unser Scoringverfahren wurde weiter verfeinert, so dass auch Einflüsse bei Änderungen in der Bewirtschaftung direkt messbar sind. Auf diese Weise stehen dem Management alle Steuerungsdaten in beliebiger Tiefe und in Echtzeit zur Verfügung. Des Weiteren wurde die Grundlage für weiteres Wachstum des Objektbestands gelegt und die Schnittstellen zu den Partnern standardisiert.

Die ersten Erfahrungen seit dem Release zeigen bereits deutliche Verbesserung in der Datenpflege und -präsentation.

5. Organe der Gesellschaft

In der Hauptversammlung vom 17.12.2019 wurden die Aufsichtsräte Albrecht und Richter für weitere fünf Jahre wiedergewählt. Damit ergibt sich folgende Zusammensetzung der Organe:

Vorstand		Falko Zschunke	(bis 2023)
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Bernd Albrecht	(bis 2024)
	stellvertr. Vorsitzender	Frank Richter	(bis 2024)
	Mitglied	Dennis van Diemen	(bis 2023)

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.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Ute Spengler stellte sich nicht erneut zur Wahl und schied mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

6. Personalia

Die Gesellschaft beschäftigte 2019 ganzjährig eine Buchhaltungskraft in Teilzeit. Im Dezember wurde ein weiterer Verwaltungsmitarbeiter eingestellt.



7. Niederlassungen

Niederlassungen werden weiterhin nicht unterhalten.

8. Der Immobilienmarkt in Sachsen

a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens

Nach unserer Beobachtung zieht die Bautätigkeit in und um die Großstädte wieder leicht an. Im wesentlichen sind die größeren Projekte fast ausnahmslos öffentliche Verwaltungsbauten, was eine weiter steigende Bürokratisierung und Überwachung erwarten lässt. Die private Bautätigkeit beschränkt sich auf Einfamilienhäuser vorwiegend im ländlichen Raum. Geschosswohnungsbau findet nach unserer Wahrnehmung lediglich im Zentrum Dresdens und Leipzigs statt. In den nächsten Jahren ist daher nicht mit einer signifikanten Zunahme der Mietwohnflächen zu rechnen.

In den anderen Wirtschaftsbereichen ist im Allgemeinen eine gute bis sehr gute Entwicklung spürbar, was sich in leicht steigender Auslastung und stark verbesserter Zahlungsmoral niederschlägt.

Auch in diversen Auswertungen öffentlicher Datensammlungen ist nahezu durchgängig von leichtem Wachstum, sinkenden Arbeitslosenzahlen, steigender Beschäftigung und leichter Teuerung die Rede.

b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen

Verschiedene Akteure des Immobilienmarktes sprechen immer wieder von Lage, Lage und Lage als den drei wichtigsten Kriterien der Bewertung einer Immobilie. Diese Mantra hat in der Vergangenheit zu Preisexzessen in den Ballungsräumen, urbanen Wanderungsbewegungen und Ungleichgewichten in regionalen Entwicklungen geführt.

Natürlich beziehen auch wir die Lagekriterien in unsere Bewertungen ein. Mit unserer Bewertungsplattform RESCORE bewerten wir zum Einen die Entwicklung der Großstädte und andererseits die Erreichbarkeit vom jeweiligen Standort.



8. Der Immobilienmarkt in Sachsen

Die allgemeinen Trends der vergangenen Jahre, wie:

- höherer Flächenbedarf
- mehr Singlehaushalte
- sinkender Leerstand
- leicht steigende Kaltmieten

haben sich auch 2019 weiter fortgesetzt, wenngleich mit geringer Dynamik. Grundlage dieser Beobachtung sind die Daten aus ca. 2.000 Mietverhältnissen.

c. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Jahresverlauf konnten wir unseren Bestand nochmals deutlich ausbauen. Sowohl die Wohnfläche (+ 99 % 2.781 m²), als auch die Mieterlöse (+ 95 % 169 TEUR) konnten wir nahezu verdoppeln.

Dabei haben wir wieder stark auf Diversifikation und Ertragskraft der Objekte geachtet:

- | | |
|-------------------------|--|
| – Lage | Chemnitz (34 %), Dresden (20 %), Leipzig (43 %) |
| – Wohnfläche, Einheiten | < 40m ² (25 %, 47 %), > 40m ² (75 %, 53 %) |
| – Baujahr | vor 1945 (32 %), vor 1989 (18 %), ab 1990 (50 %) |
| – Miteigentumsanteil | Teileigentum (80 %), Gesamtanlage (20 %) |

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31.12.2019 um 283 TEUR auf 2.053 TEUR (Vorjahr 1.770 TEUR). Ursächlich für die Steigerung der Bilanzsumme ist der, durch die Kapitalerhöhung ermöglichte, Zukauf von Wohneinheiten.

Durch die im dritten Quartal durchgeführte Kapitalerhöhung wuchs das Grundkapital auf 1.600 TEUR (Vorjahr 1.300 TEUR) an. Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 79,25 % (Vorjahr 74,58 %).

Das Jahresergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr –234,05 TEUR (Vorjahr –97,5 TEUR). Für dieses Ergebnis sind hauptsächlich die Kosten für Börsenlisting und Kapitalmaßnahmen in Höhe von 208,34 TEUR ursächlich. Diese Kosten konnten aus dem Agio der neu ausgegebenen Aktien gedeckt werden.

Bereinigt man das Ergebnis um die Einmalkosten, ergibt sich ein EBIT i. H. v. –15,5 (Vorjahr –3,81) und EBITDA i. H. v. 17,64 (Vorjahr 8,16). Aufgrund des Jahresfehlbetrages beträgt die Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität unverändert 0 %, auch nach Bereinigung des Einmaleffektes durch die Börsenkosten.



8. Der Immobilienmarkt in Sachsen | 9. Prognosebericht

Das Fremdkapital sank auf 426,03 TEUR (Vorjahr 450,19 TEUR). Daraus ermittelt sich eine Fremdkapitalquote von 20,75% (Vorjahr 25,4%). Der Verschuldungsgrad liegt bei 26,19% (Vorjahr 34,09%). Die Nettoverschuldung für das Jahr 2019 liegt bei 423,7 TEUR (Vorjahr –65 TEUR).

Die Gesellschaft hat weiterhin keine Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

Für das Jahr 2019 ergibt sich ein Cashflow i. H. v. –192,17 TEUR (Vorjahr –89 TEUR). Das Ziel eines positiven Cashflows konnte auch in diesem Jahr nicht realisiert werden, in Folge der Kosten, die durch die Kapitalmaßnahmen angefallen sind.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von 87,7 TEUR in 2018 auf 169,8 TEUR und haben sich damit fast verdoppelt. Der Anstieg der Erlöse ist das Ergebnis des kontinuierlichen Zukaufs von Wohneinheiten.

9. Prognosebericht

Das Wachstum wird sich in den kommenden Jahren weiter beschleunigen. Dabei steht die weitere Finanzierung auf drei wesentlichen Säulen.

- Eigenkapital: In den kommenden Jahren sind weitere Kapitalmaßnahmen im Umfang von mindestens 3 Mio EUR geplant. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit des Investitionsbedarfs. Das aufgenommene Kapital wird jeweils direkt in neue Ankäufe investiert.
- Fremdkapital: Um den inneren Wert der Aktien rasch zu steigern, ist der Einsatz von Fremdkapital in signifikantem Umfang vorgesehen. Ab kommendem Jahr beginnen dazu die Gespräche mit den Partnern. Damit soll die Anschaffung größerer Portfolios und auch kompletter Objekte möglich werden.
- Gewinnthesaurierung: Nach Abschluss des Going-Public-Prozesses und dem Wegfall der damit verbundenen Einmalkosten investiert die Gesellschaft die erwirtschafteten Erträge wieder vorrangig in weiteres Wachstum.



9. Prognosebericht | 10. Chancenbericht

Der Vorstand hat für die Gesellschaft in Bezug auf die wesentlichen Rahmenbedingungen bis Ende 2020 folgende positive Erwartungen:

- niedrige Energiekosten und stabile Verbraucherpreise
- weiterhin kaum Zuwachs an Neubauwohnungen
- steigende Einkommen durch Fachkräftemangel
- Metropolen mit Bevölkerungswachstum beeinflussen das Umland positiv
- weiterhin günstiges Zinsumfeld

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

Der Vorstand schreibt die Wachstumsziele des Vorjahres fort. Für 2020 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 an unsere Vorzugsaktionäre.

10. Chancenbericht

Mit dem Umbau der BAL zu einer kapitalmarktorientierten Gesellschaft in den letzten beiden Jahren hat der Vorstand die Voraussetzungen für die weitere Unternehmensentwicklung gelegt. Es bestehen nun vielfältige Möglichkeiten zum Ausbau der Geschäftstätigkeit.

Die Verwaltungsprozesse sind weitgehend digitalisiert, was die Gemeinkosten minimiert. Die dadurch mögliche Skalierbarkeit ist eine wichtige Voraussetzung für die reibungslose Integration angekaufter Immobilienbestände.

Die verbesserte Sichtbarkeit der Gesellschaft bei potentiellen Investoren durch die Börsennotiz in Deutschland und Österreich erhöht die Chancen zur Platzierung weiterer Kapitalerhöhungen. Jeder dieser Kapitalschritte verstärkt wiederum diesen Effekt. Ein ähnlicher Trend entsteht durch die weiteren Ankäufe. Das Netzwerk aus Verkäufern, Maklern und Verwaltern erweitert sich kontinuierlich. Damit vergrößert sich das verfügbare Angebot von Ankaufobjekten und damit der Zugang zu preiswerten Opportunitäten. Weitere Geschäftsmöglichkeiten ergeben sich im Servicebereich aus der Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern. Derzeit laufen Vorbereitung für Projekte im Energiebereich und bei Pflegedienstleistungen. In allen Fällen bietet die Gesellschaft den Partnern jeweils die Objekte an und profitiert von höheren Mieterträgen und verbesserter Auslastung.



11. Risikobericht

11. Risikobericht

Mit Einführung von RESCORE in 2014 wurde ein internes Risikomanagementsystem geschaffen und zum Ende des Geschäftsjahres mit der Version 2.0 erheblich erweitert. 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. Die wesentliche Risiken für das operative Geschäft der Gesellschaft sind:

a. Identifikation zu weniger geeigneter Kaufobjekte

Durch weiter steigende Preise in den Großstädten und in der weiteren Folge im Umland könnte das Angebot in der begehrten Preislage knapp werden.

Das Angebot übersteigt die finanziellen Möglichkeiten um ein Vielfaches. Daher gehen wir in den nächsten Jahres von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Derzeit beobachten wir einen Generationenwechsel bei den Verkäufern. Die Investoren der 90-er Jahre haben mittlerweile das fortgeschrittene Rentenalter erreicht und den Erben fehlt in vielen Fälle der regionale Bezug.

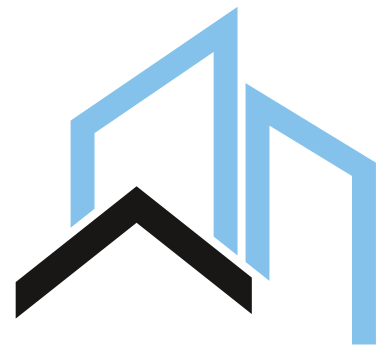
Dieser Umstand sollte das Angebot mittelfristig zumindest stabil halten.

b. Leerstand

Ein wesentliches Risiko für Wohnungsunternehmen ist der Leerstand, da zu den ausfallenden Einnahmen noch Leerstandskosten, wie Hausgeld und Vermietungsprovisionen kommen. Neu erworbene Objekte wiesen immer wieder Leerstände auf, die dann in den Kaufpreisen berücksichtigt worden sind. Die Vermietung wird in enger Zusammenarbeit mit unserem Verwaltungspartner IMMO-PLAN mit hohem Druck vorangetrieben. Die Neuvermietung beginnt mit Veröffentlichung des Mietangebots (teilweise mit Archivbildern) bereits mit Kündigung des Mieters (Bestand) bzw. Unterschrift des Kaufvertrages (Neuerwerbungen), so dass in den meisten Fällen keine Ausfallmonate entstehen.

Frankenberg, Am Sachsenpark 19





c. Zahlungsausfälle

Zahlt der Mieter nicht, steht dem Vermieter meist ein aufwendiger Rechtsweg bevor, an dessen Ende ein regelmäßig vierstelliger Schaden verbleibt. In der Regel benötigt der ordentliche Rechtsweg mindestens ein Jahr bis zur Neuvermietung der Einheit. Das gilt aber nur, wenn der zahlungsunwillige Mieter die Wohnung ordentlich hinterlässt und keine wirksamen Rechtsmittel einsetzt.

Das Mittel der Wahl ist hier Prävention. Bei Neuvermietungen werden eine Vielzahl von Nachweisen und Bescheinigungen abgefragt, die schwierige Fälle bereits im Vorfeld identifizieren. Bei Engpässen und proaktiver Kommunikation des Mieters wird sinnvollen Lösungen zugestimmt. Tritt der schlimmste Fall ein, setzt die BAL immer das jeweils härteste Mittel ein. Überschreitet ein Mieter die Zweimonatsfrist, ergeht immer die fristlose Kündigung. Derzeit tritt dieser Fall nur einmal alle zwei Jahre ein, was für die Wirksamkeit der Prüfung bei Vertragsbeginn spricht.

d. Hohe Instandhaltungsumlagen

Die Eigentümergemeinschaften können mehrheitlich Kostenumlagen notwendiger Sanierungsmaßnahmen beschließen, die von allen Eigentümern einer Gemeinschaft (auch BAL) dann anteilig zu tragen sind.

Die Gesellschaft beteiligt sich aktiv an den Entscheidungsprozessen der Gemeinschaften und unterstützt die jeweiligen Verwaltungen bei der sinnvollen Lösung auftretender Probleme. Damit werden kostentreibende Fehlinvestitionen bereits im Vorfeld vermieden. Darüber hinaus ist die BAL bei Beteiligungen von über 30% regelmäßig durch eine Partnerverwaltung in der Gemeinschaft vertreten.

e. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung

Zu den Risiken aus dem Umfeld des Kapitalmarktes 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. Weiterhin ist es im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, das Netzwerk an möglichen Platzierungspartnern zu erweitern, was die Abhängigkeit reduziert.



11. Risikobericht

f. Politische Eingriffe

Das Bedürfnis der Politik nach weiterer Regulierung und Bürokratisierung der Wirtschaft ist nach unserer Wahrnehmung gewachsen. Jedes Ereignis wird genutzt, um weitere Berichts- und Prüfungspflichten einzuführen. Die Vermietungsunternehmen mit ihren immobilien Objekten sind ein beliebtes Ziel. Zum Einen ist ein Ausweichen in eine andere Jurisdiktion nicht möglich, andererseits erreicht jede Regelung zum Nachteil der Vermieter mit den betroffenen Mietern einen großen Wählerkreis. Das erklärt auch die Impertinenz, mit der seitens der Politik in Besitz- und Freiheitsrechte der Vermieter eingegriffen wird. Trotz hoher Eintrittswahrscheinlichkeit sind die Auswirkungen etwaiger Regulierungen (Mietpreis- und Kappungsbremse, Enteignung u. ä.) auf die BAL eher gering. Die geringe Unternehmensgröße erlaubt die Nutzung größenabhängiger Erleichterungen. Weiterhin ist das Mietniveau auf einem sehr niedrigen Niveau, so dass auch unter Berücksichtigungen von gelegentlichen Erhöhungen keine der geplanten Maßnahmen greift. Zum Anderen sind von regulatorischen Eingriffen alle Wohnungsunternehmen gleichermaßen betroffen, was Vorteile für einzelne Wettbewerber erschwert.

Frankenberg, Sachsenburger Weg 5





Roßwein, Herrmannstraße 28 c





Bilanz zum 31. Dezember 2019

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		50.614,00	3.543,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.676.562,72		950.430,29
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.720,00		2.506,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>32.683,06</u>		<u>47.142,89</u>
		1.710.965,78	1.000.079,18
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.231,74		5.682,66
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>263.198,24</u>		<u>227.048,59</u>
		273.429,98	232.731,25
– davon gegen Gesellschafter EUR 0,00 (EUR 7.990,21)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 136.408,84 (EUR 112.619,45)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.338,06	515.561,08



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>15.336,39</u>	<u>18.972,90</u>
		<u>2.052.684,21</u>	<u>1.770.887,41</u>

Mittweida, Feldstraße 1–7





Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.300.000,00
II. Kapitalrücklage		360.000,00	120.000,00
III. Verlustvortrag		99.300,33–	1.785,50–
IV. Jahresfehlbetrag		234.048,63–	97.514,83–
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		668,81
2. sonstige Rückstellungen	11.561,34		14.812,66
		11.561,34	15.481,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	0,00		50.590,00
– davon mit einer Restlaufzeit bis mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 50.590,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.098,09		53.832,40
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 90.098,09 (EUR 53.832,40)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	322.169,74		329.859,87
		412.267,83	434.228,27
– davon aus Steuern EUR 234,64 (EUR 826,50)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 926,23 (EUR 0,00)			



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.572,79 (EUR 1.258,72)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 313.596,95 (EUR 328.601,15)			

D. Rechnungsabgrenzungsposten

2.204,00	424,00
<u>2.052.684,21</u>	<u>1.770.887,41</u>



Döbeln, Weststraße 19



Frankenberg, Am Sachsenpark 11



Döbeln, An der alten Gärtnerei 17



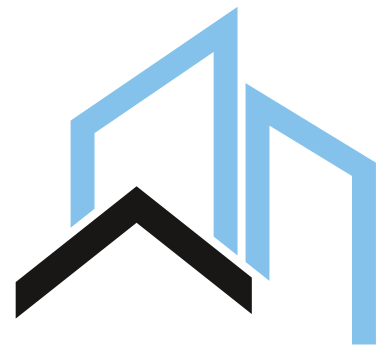
Sachsenburg, Schönborner Straße 22–25



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>169.767,14</u>	<u>87.751,69</u>
2. Gesamtleistung		169.767,14	87.751,69
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		537,56
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>7.817,58</u>		<u>3.694,06</u>
		7.817,58	<u>4.231,62</u>
– davon Erträge aus der Währungs- umrechnung EUR 0,00 (EUR 231,02)			
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		466,25	1.799,28
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.688,66		2.280,27
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.096,15</u>		<u>702,01</u>
		9.784,81	<u>2.982,28</u>
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		33.144,06	11.972,10



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	80.437,40		43.423,15
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2.114,25		513,34
c) Reparaturen und Instandhaltungen	11.521,55		2.807,47
d) Werbe- und Reisekosten	1.227,20		0,00
e) Kosten der Warenabgabe	3.886,54		3.365,32
f) verschiedene betriebliche Kosten	242.302,13		120.746,44
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>16.550,76</u>		<u>5.530,48</u>
		358.039,83	176.386,20
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.813,69	11.075,46
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 133,28 (EUR 137,70)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.193,63	5.621,21
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4,70</u>	<u>244,79–</u>
11. Ergebnis nach Steuern		231.234,87–	95.457,51–
12. sonstige Steuern		<u>2.813,76</u>	<u>2.057,32</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u><u>234.048,63</u></u>	<u><u>97.514,83</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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019.

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.



Bestätigungsvermerk

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 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



Bestätigungsvermerk

bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss 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 03.04.2020


(Wirtschaftsprüfer)



