



20

Geschäftsbericht



Executive Summary der B-A-L Germany AG

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Wohneinheiten	32	48	67	81
Wohnfläche	840 m ²	1.648 m ²	2.781 m ²	3.749 m ²
Leerstandsquote	0 %	3 %	8 %	9 %
Mieterlöse in TEUR	55	88	170	262
Cash-Flow in TEUR	9	./ 89	./ 192	60
EBITA in TEUR	k.A.	8,2	17,6	101,6

Colditz, Ochsenfurter Straße





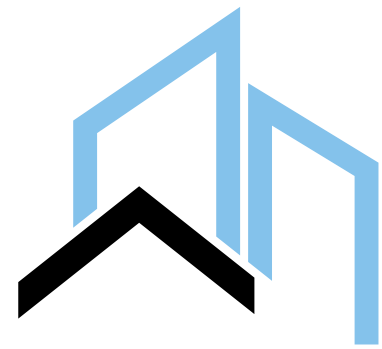
Inhaltsverzeichnis

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	9
d. Bewirtschaftung	10
4. Steuerungssystem	11
5. Organe der Gesellschaft	11
6. Personalia	12
7. Der Immobilienmarkt in Sachsen	12
a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens	12
b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen	13
c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen	13
d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	14
8. Prognosebericht	15
9. Chancenbericht	16
10. Risikobericht	17
a. Identifikation zu weniger geeigneter Kaufobjekte	17
b. Leerstand	17
c. Zahlungsausfälle	18
d. hohe Instandhaltungsumlagen	18
e. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung	18
f. politische Eingriffe	19
g. Einschränkungen durch Pandemie	19



Meißen, Neugasse





Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre und Geschäftspartner,

die gute Nachricht zuerst: Die Gesellschaft hat die Gewinnzone erreicht. Wie bereits im ersten Halbjahr, haben wir auch im Jahresabschluss ein leicht positives Ergebnis erwirtschaftet. Pandemie und darauffolgender Flaute am Kapitalmarkt zum Trotz konnten die Umsätze weiter gesteigert und die Kosten begrenzt werden. Wir sind profitabel, der Grundstein für die Dividendenfähigkeit ist gelegt.



Die Pandemie bekamen wir im zweiten Quartal zu spüren. Die Termine für Wohnungsbesichtigungen wurden reihenweise abgesagt und der Leerstand erreichte mit 23% für uns ungewohnte Ausmaße. In Zusammenarbeit mit unserem Verwaltungspartner IMMO-PLAN mussten wir eine Strategie zur Verbesserung der Vermietungsquote entwickeln. Die wesentlichen Maßnahmen, wie Online-Besichtigungen und Sanierungen, wurden direkt umgesetzt.

An dieser Stelle möchte ich mich auch bei unseren Handwerkern bedanken, die uns ihre während der Pandemie freigewordenen Kapazitäten unbürokratisch zur Verfügung gestellt haben. In einem umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsprogramm wurden die leerstehenden Einheiten in einen Topzustand versetzt. Das zahlte sich im Spätsommer und Herbst unmittelbar aus. Die Vermietung nahm wieder Fahrt auf und wir konnten eine Vielzahl neu sanierter Wohnungen anbieten. Für die Handwerker waren wir in der Krisenzeit ein zuverlässiger Partner, der auch in künftigen Boomphasen bevorzugt bedient wird.

Zum Jahresende waren wir bei der Vermietungsquote bereits wieder über 91% und die Gesamtleistung stieg auf 262.215 EUR nach 169.767 EUR im Vorjahr. Das ist eine Steigerung um über 54% zum Vorjahr. Wir haben auch wieder zugekauft. 2020 kamen 14 Einheiten mit 968 m² hinzu. Die Zukäufe helfen uns mit ihren Deckungsbeiträgen in den kommenden Jahren, den Gewinn weiter zu steigern.

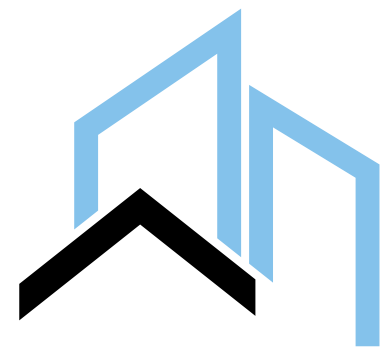
Auch künftig werden wir durch umsichtigen Kapitaleinsatz und überlegte Akquise das Ergebnis für unsere Aktionäre weiter verbessern und den Bestand attraktiv und rentabel erhalten.


Falko Zschunke



Döbeln, Hainichener Straße





Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 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.



An allen drei, im Geschäftsjahr 2020 organisierten Aufsichtsratssitzungen nahmen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Geschäftsjahr 2020 wieder vertrauensvoll und offen.

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 31.12.2020. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam festgelegt. Die Aufsichtsräte wurden in persönlichen Gesprächen und Telefonaten vom Vorstand laufend über die aktuellen Ereignisse sowie die Entwicklung der Gesellschaft informiert. Handlungsoptionen wurden diskutiert und abgestimmt.

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 sowie die Bestandsentwicklung live verfolgen.

Wir danken dem Vorstand für die geleistete Arbeit und die positive Geschäftsentwicklung.

Hambühren, den 17.05.2021

Für den Aufsichtsrat

Bernd Albrecht
Vorsitzender des Aufsichtsrats



1. Strategische Ausrichtung

1. Strategische Ausrichtung

Die BAL ist mittlerweile eine beständige Größe auf dem Wohnungsmarkt Sachsens. Mit dem Geschäftsmodell des kleinteiligen Erwerbs von einzelnen Einheiten und kleineren Mehrfamilienhäusern ist die BAL in einer Nische unterwegs. Denn für Großanleger und Banken ist dieser Bereich zu aufwändig. Damit liegt das Potenzial in der akribischen Suche von Opportunitäten quer durch alle Landesteile. 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 ausdrücklich nicht zur Zielgruppe der BAL, da ihre Angebote preislich meist abseits unserer Erwartungen liegen und sich vorwiegend an jüngere Eigennutzer richten. Unsere klare Zielgruppe sind kleinere Wohnanlagen aus privater Hand, die wir durch eine intensive Bewirtschaftung langfristig aufwerten können.

Die BAL ist derzeit ein noch kleines Unternehmen mit geringer Einkaufsmacht, wir bewegen uns daher vorsichtig und planen genau. In der Objektauswahl sind wir immer vor Ort, die meisten betrieblichen Prozesse hingegen sind stark automatisiert und weitgehend papierlos. Das minimiert die Fixkosten und führt zu Verbesserung der Kennzahlen bei zunehmendem Wachstum.

In den Verhandlungen um Liegenschaften begegnen uns überwiegend Privatpersonen, in 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 weiterhin unsere bisherigen Kooperationspartner.

Für Hausverwalter oder Makler hat es Vorteile, vor einer Veröffentlichung ihrer Immobilie die BAL anzufragen. Kommt es zum Kauf, sparen sich die Partner eine aufwendige Exposéerstellung und profitieren von einem schnellen Verkaufserfolg. Gerne nutzen wir auch die exklusive Objektkenntnis dieser Akteure bei anstehenden Neuvermietungen. Klare, strategische Ziele sind dabei eine höchstmögliche Objektrendite und die optimale Nutzung der bereits vorhandenen Ressourcen.

Priorität für unser Wachstum haben daher für uns die verstärkte Einwerbung von Eigen- und Fremdkapitalmitteln sowie eine ausgeprägte Disziplin bei der Auswahl der Investitionsobjekte. Im Verwaltungsbereich liegt der Schwerpunkt auf wertschaffenden Sanierungen, Maßnahmen zur Nebenkostenbegrenzung und dem konsequenten Leerstandsabbau.



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt

Unser Kernmarkt ist und bleibt Sachsen. Wir erhalten derzeit trotz insgesamt steigender Preise eine Vielzahl interessanter Angebote. Ein umfangreiches Netzwerk aus Maklern, Verwaltern und Investoren sichert den kontinuierlichen Nachschub an Verkaufsobjekten. Das wiederum erlaubt uns, sehr penibel die optimalen Angebote auszuwählen.

Weiterhin entscheidend für eine effektive Bewirtschaftung der Objekte ist die gute Erreichbarkeit durch die Handwerker und Verwaltungsmitarbeiter. Nahezu alle Einheiten befinden sich im näheren Umkreis und sind in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar.

Ein wesentlicher Teil des Akquiseerfolgs ist auf die fundierten Ortskenntnisse der Verwaltungsmitarbeiter zurückzuführen. Sowohl gute Lagen als auch Problemregionen sind bekannt und die Vermietbarkeit kann schnell und zielsicher eingeschätzt werden.

In Sachsen hat in den letzten Jahren die Attraktivität der Kleinstädte und Gemeinden im Umland der Metropolen stark zugenommen. Die Menschen ziehen gern in die gut erschlossenen Landkreise. Damit sind viele Vorteile, wie höhere Lebensqualität und günstigere Mieten verbunden. In den Wohnlagen um Chemnitz und Leipzig ist ein Rückgang des Leerstandes zu beobachten.

b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten

Neben dem weiter anhaltenden Trend zu Singlehaushalten und dem damit verbundenen Bedarf an Ein- und Zweiraumwohnungen ist ein Trend der Nutzung von naheliegenden Wohnungen durch Familien zu beobachten. So werden kleinere Nachbarwohnungen durch pflegebedürftige Eltern angemietet, die in der Nähe ihrer jüngeren Verwandten wohnen möchten. Damit wird einerseits die Betreuung durch die Familie erleichtert, andererseits aber ein gewisses Mass an Unabhängigkeit und Privatsphäre gewahrt. Notwendige Umbaumaßnahmen zur altersgerechten Ausstattung werden durch die Mieter bei den Kassen beantragt und sind für den Vermieter weitestgehend kostenneutral. Der wesentliche Vorteil liegt dabei in der höheren Mieterbindung und der Aufwertung der Einheit durch den erhöhten Mietzins.



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

c. Stabiles Mietniveau mit positiver Aussicht

Wie in den Vorjahren wurden die Kaltmieten bei jeder Neuvermietung leicht erhöht, wengleich diese Anpassung leerstandsbedingt moderater ausgefallen ist. Das allgemeine Mietniveau stieg auch 2020 weiter leicht an, auch wenn es mit den Zuwachsraten in den Metropolen bei Weitem nicht Schritt halten kann.

Alle in 2020 vorgenommenen Neuvermietungen erfolgten mit einem erhöhten Mietpreis im Vergleich zum Vorvertrag. Zunehmend macht sich die verbesserte Auslastung des Wohnungsbestandes bemerkbar. Die Vermietung erfolgt meist bereits bei einer der ersten Besichtigungen.

Die Integration der Garagen und Stellplätze in die Wohnungsmietverträge wurde weiter konsequent fortgesetzt.

d. Hohe Auslastung

Zu Beginn des Geschäftsjahres musste ein merklicher Anstieg der Leerstandsquote hingenommen werden. Diese Entwicklung hatte zwei wesentliche Ursachen. Zum Einen waren in dem Ende 2019 erworbenen Wohnungspaket sechs leerstehende Einheiten enthalten, des Weiteren wurden zu Beginn der Pandemie im März und April 2020 schlagartig sämtliche Besichtigungstermine abgesagt. Das führte zum Ende des zweiten Quartals zu einem Anstieg des Leerstands auf über 23%. Diese Zahl ist die höchste in der Firmengeschichte. Auch bei unserer Cash Cow in Mittweida blieben zum Semesterbeginn einige wenige Einheiten leer.

Durch die erhöhten Anstrengungen unseres Verwaltungspartners IMMO-PLAN konnte der Leerstand zum Jahresende auf immer noch hohe, aber erträgliche 9% zurückgeführt werden. An einigen Standorten haben wir wieder mit Maklern zusammengearbeitet und auch im eigenen Namen Wohnungen am Markt angeboten.

Strategisch gehen wir aber von einer mittelfristig besseren Vermietungsquote aus. Die immer schneller fortschreitende Bürokratisierung des Wohnungsbausektors und der Komplettausfall der Banken bei der Gewerbefinanzierung werden in den nächsten Jahren den Wohnungsbau wirksam behindern. Da dieser Trend bereits mehrere Jahre in dieser Form anhält, ist die Zahl der leistungsfähigen Handwerksbetriebe kontinuierlich zurückgegangen, was einen schnellen Anstieg der Bautätigkeit ausschließt.



3. Operative Umsetzung

Die BAL ist ein Bestandhalter von Wohnimmobilien. Der gesamte Umsatz wird mit Mieteinnahmen erzielt. Der Objektbestand wird umsichtig und vernünftig bewirtschaftet und laufend instand gehalten. Bei der Allokation des vorhandenen Kapitals wird immer die höchste Renditeerwartung zugrunde gelegt.

a. Ankauf

In 2020 wurden keine weiteren Objekte erworben. Im ersten Quartal fand noch die Abwicklung der Kaufverträge statt, die Ende des Jahres 2019 abgeschlossen wurden. Weitere Ankäufe können erst nach Einwerbung von Eigen- oder Fremdkapital erfolgen.

b. Renovierung / Modernisierung

In 2020 wurden eine Vielzahl von Wohnungen saniert und renoviert. Grund war der pandemiebedingt hohe Leerstand sowie die Verfügbarkeit günstiger Handwerker. In mehr als der Hälfte des Bestandes wurde im Jahresverlauf investiert. Von fälligen Reparaturen bis zu Komplettsanierungen hat nahezu jede Einheit eine Verbesserung erfahren. Alle anstehenden und geplanten Maßnahmen konnten innerhalb weniger Monate umgesetzt werden. Das sehr günstige Preisniveau hat auch umfangreichere Maßnahmen ermöglicht, die erst für kommende Jahre geplant waren. Die renovierten Einheiten werden mit erhöhten Kaltmieten angeboten.

c. Vermietung

Im gesamten Jahr 2020 lag das wesentliche Augenmerk auf Begrenzung und Abbau des Leerstandes. Die Beschränkungen bei persönlichen Treffen und Begrenzung der Besuche in den Räumen der Verwaltung erschwerten die Besichtigungen. Sofort eingeführte Maßnahmen, wie Schlüsselausgabe und virtuelle 360° Onlinebesichtigung begrenzten die Auswirkungen fehlender Besichtigungen leicht.

Am Standort Mittweida konnte die alljährliche Vollvermietung zum Semesterbeginn der Hochschule erstmals nicht erreicht werden. Der reduzierte Präsenzunterricht sorgte für stark gesunkene Studentenzahlen. Die in den Sommermonaten renovierten Wohnungen konnten bevorzugt vermietet werden.

Zum Jahresende stieg die Vermietungsquote dann wieder bis auf leicht unter 91 %.



3. Operative Umsetzung

d. Bewirtschaftung

Die Nebenkosten

Ein wichtiger Ansatzpunkt für unseren Vermietungserfolg 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. Dies schafft und erhält uns eine stabile Beziehung zu unserer Mieterschaft.

Grimma, Obstlandstraße





4. Steuerungssystem RESCORE

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 2019 haben wir das Tool nochmals grundlegend modernisiert und um ein vollwertiges Buchungssystem ergänzt. Mit der ab Mitte Dezember 2019 eingeführten Version RESCORE 2.0 ist eine Überwachung der wirtschaftlichen Daten jedes Objektes möglich. Wir konnten diese neuen Funktionen bereits in 2020 gut nutzen.

Ab dem Zeitpunkt des ersten Kaufpreisangebots werden alle Vorgänge, wie Kauf, Sanierung, Neuvermietung usw. abgebildet. Neben der Buchhaltung mit den branchenüblichen Funktionen ist auch die Objektbewertung und Information der Nutzer erheblich verbessert worden. Unser Scoring-Verfahren 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

Die Gesellschaft wird von einem Vorstand geleitet.
Der Aufsichtsrat besteht aus drei Personen.

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 weiterhin keine Vergütung. Den Aufsichtsräten gewährt die Gesellschaft eine pauschale Aufwandsentschädigung. Eine darüber hinausgehende Vergütung erhalten die Aufsichtsräte nicht.



6. Personalia

Die Gesellschaft beschäftigte 2020 einen Verwaltungsmitarbeiter und eine Buchhaltungskraft in Teilzeit. Weiteres Personal ist mittelfristig nicht vorgesehen.

7. Der Immobilienmarkt in Sachsen

a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens

Auch Sachsen hatte unter dem Lockdown ab März 2020 zu leiden, die wirtschaftliche Aktivität sank aber im Vergleich zur gesamten Republik nur um 1,3 Prozentpunkte zum Vorjahr. Bereits 2019 war der Gesamtumsatz in der Industrie um knapp zwei Prozent gesunken. In den ersten beiden Monaten 2020 setzte sich diese Entwicklung fort, um sich ab März 2020 nochmals zu verstärken. Das heißt, der Lockdown infolge der Corona-Pandemie verstärkte die bereits vorhandene rückläufige Umsatzentwicklung in der sächsischen Industrie.

Immobilien-Kaufentscheidungen im privaten Rahmen haben sich auch durch die verlängerten Behördenlaufzeiten etwas gemindert. Das Angebot an verfügbarem Wohnraum war in den ländlichen Regionen konstant und in den Ballungsräumen leicht ansteigend. Die Vermietungs- und Umzugsvorhaben der Menschen wurden durch die Corona-Pandemie in ihrer zeitlichen Komponente beeinflusst, sie wurden aber in der Regel nicht gestrichen, sondern überwiegend aufgeschoben.

Der Geschosswohnungsbau findet nach unserer Wahrnehmung lediglich im Zentrum von Dresden, Chemnitz und Leipzig statt. In den nächsten Jahren ist daher nicht mit einer signifikanten Zunahme der Mietwohnflächen zu rechnen.

In allen Wirtschaftsbereichen waren 2020 Verzögerungen und Knappheiten zu verspüren, manche Lieferketten funktionierten nicht mehr durchgängig. Gegenüber dem Gesamtjahr 2019 hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation ein wenig eingetrübt. Bis zum Jahresende 2020 wurde der landesweite Lockdown auch beibehalten und führte in allen Bereichen des Lebens zu Einschränkungen. Für die Menschen bedeutete der verordnete Eingriff einige Veränderungen in den persönlichen Planungen, vor allem unter Finanzierungs- und Vorsorgegesichtspunkten.



7. Der Immobilienmarkt in Sachsen

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. Dieses Mantra hat in der Vergangenheit zu Preisexzessen in den Ballungsräumen, urbanen Wanderungsbewegungen und Ungleichgewichten in regionalen Entwicklungen geführt.

Allerdings hat auch diese Erwartungshaltung durch die Pandemie eine Veränderung erfahren. Mehr denn je ist die Nähe zum Arbeitsplatz gefragt, um z. B. lästige Anfahrtszeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu vermeiden.

Ein zweiter großer Gesellschaftstrend ist die Veränderung des Faktors „Arbeit“. Denn die Leistungserbringung findet heute nicht mehr unbedingt vor Ort oder innerhalb der Firma statt, sondern wird immer häufiger aus dem Home-Office oder gänzlich virtuell aus verschiedenen Standorten erledigt.

Der damit rückläufige Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen führt gleichzeitig zu einem steigenden Bedarf an privatem Wohnraum (z. B. für die häusliche Bürofläche).

Wir haben die veränderten Bedarfe der Gesellschaft in unsere Lagekriterien einbezogen, weil wir hier von einem längerfristigen Trend ausgehen. Mit unserer Bewertungsplattform RESCORE bewerten wir zum Einen die Entwicklung der Großstädte und andererseits die Erreichbarkeit vom jeweiligen Standort.

Die allgemeinen Trends der vergangenen Jahre, wie:

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

haben sich auch 2020 weiter fortgesetzt, wenngleich mit geringer Dynamik.

Grundlage dieser Beobachtung sind die Daten aus ca. 3.700 Mietverhältnissen.

c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen

Eine Besonderheit zum Geschäftsjahr 2020 wollen wir explizit herausstellen. Durch die Einschränkungen in der öffentlichen Auftragsvergabe und der verminderten regionalen Bautätigkeit erlebten wir aufgrund unserer langjährigen Verbindungen zu Handwerkern und Zulieferbetrieben ein stabiles und tragfähiges Geschäft in den Sanierungen und energetischen Aufwertungen. Durch Nutzung des temporären Leerstand für Modernisierungsmaßnahmen konnten wir für unsere Liegenschaften einen hohen Qualitätsgrad schaffen, der uns nun in der Vermietung zu Preisaufschlägen verhilft.

Wir danken unseren beständigen Partnern am Bau und in der Sanierung für diese umfangreiche und bereitwillige Kooperation in allen Projekten.



7. Der Immobilienmarkt in Sachsen

d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Jahresverlauf konnten wir unseren Bestand nochmals erheblich ausbauen. Sowohl die Wohnfläche (+ 35 % 3.749 m²), als auch die Mieterlöse (+ 55 % 262 TEUR) konnten wir erheblich erhöhen. Entscheidungskriterien blieben die Diversifikation, Ertragsstärke und relative Mietattraktivität innerhalb des Standorts.

– Lage	Chemnitz (33 %), Dresden (20 %), Leipzig (44 %)
– Wohnfläche, Einheiten	< 40m ² (22 %, 43 %), > 40m ² (78 %, 57 %)
– Baujahr	vor 1945 (34 %), vor 1989 (16 %), ab 1990 (50 %)
– Miteigentumsanteil	Teileigentum (71 %), Gesamtanlage (29 %)

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31.12.2020 um 562 TEUR auf 2.615 TEUR (Vorjahr 2.053 TEUR). Ursächlich für die Steigerung ist der Zukauf von weiteren 14 Wohneinheiten. Durch die im ersten Quartal durchgeführte Kapitalerhöhung erhöhte sich das Grundkapital auf 2.000 TEUR (Vorjahr 1.600 TEUR) und die Eigenkapitalquote auf 85,22% (Vorjahr 79,25%).

Das Jahresergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 1,67 TEUR (Vorjahr –234,05 TEUR). Dieses Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die konsequente Reduzierung der Kosten erreicht. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) liegt mit 6,68 TEUR auch deutlich über dem Vorjahreswert (–231,23 TEUR).

Bereinigt man das Ergebnis um die „Being-Public“-Kosten und die Kosten der Kapitalmaßnahmen, ergibt sich ein EBIT in Höhe von 43,0 TEUR (Vorjahr –15,5 TEUR) und eine EBITA von 101,63 TEUR (Vorjahr 17,64 TEUR).

Aufgrund des positiven Jahresergebnisses stieg die Eigenkapitalrentabilität auf 0,07 % (Vorjahr 0 %) sowie die Gesamtkapitalrentabilität auf 0,42 % (Vorjahr 0 %).

Das Fremdkapital sank durch laufende Tilgungen weiter um 39,6 TEUR auf 386,43 TEUR (Vorjahr 426,03 TEUR). Daraus ermittelt sich eine Fremdkapitalquote von 14,78 % (Vorjahr 20,75%). Der Verschuldungsgrad beträgt 17,34 % (Vorjahr 26,19%). Die Nettoverschuldung für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt bei 381,9 TEUR (Vorjahr 423,7 TEUR).

Für das Jahr 2020 ergibt sich ein Cashflow i. H. v. 60,33 TEUR (Vorjahr –192,17 TEUR). Das Ziel eines positiven Cashflows konnte im Jahr 2020 erfolgreich realisiert werden.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von 169,8 TEUR in 2019 auf 262,2 TEUR.



7. Der Immobilienmarkt in Sachsen | 8. Prognosebericht

Der Anstieg wurde erreicht durch:

- Flächenzuwachs
- stabile Vermietungsquote
- Mietsteigerungen

In Summe haben sich alle wichtigen Kennzahlen in die richtige Richtung entwickelt.

8. Prognosebericht

Das Wachstum hat sich zuletzt aufgrund der Pandemie etwas verlangsamt, bleibt aber unverändert hoch. 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.

Der Vorstand hat für die Gesellschaft in Bezug auf die wesentlichen Rahmenbedingungen bis Ende 2021 folgende positive Erwartungen:

- moderat steigende Energiekosten und 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 nivelliert die Wachstumsziele auf die Möglichkeiten innerhalb der Pandemie.



8. Prognosebericht | 9. Chancenbericht

Für die nächsten Jahre bedeutet das:

- Akquisition von ca. 5 bis 20 neuen Einheiten mit ca. 500 bis 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 ab dem Geschäftsjahr 2021.

9. 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, die Liquidität in der Aktie ist gut.

Ein ähnlicher Trend entsteht durch die weiteren Ankäufe. Das Netzwerk aus Verkäufern, Maklern und Verwaltern erweitert sich kontinuierlich. So 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. In allen Fällen bietet die Gesellschaft den Partnern jeweils die Objekte an und profitiert von höheren Mieterträgen und verbesserter Auslastung.



10. Risikobericht

Mit Einführung von RESCORE in 2014 wurde ein internes Risikomanagementsystem geschaffen und zum Ende des vergangenen 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 Jahren 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 Fällen 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.

Döbeln, Straße des Friedens





10. Risikobericht

c. Zahlungsausfälle

Zahlt ein 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.



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 Unternehmensgröße erlaubt die Nutzung größenabhängiger Erleichterungen. Weiterhin sind die Kaltmieten 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.

g. Einschränkungen durch Pandemie

Wie im Jahr 2020 recht deutlich wurde, kann eine flächendeckende Pandemie weltweit zu starken Veränderungen führen. Nicht nur global, sondern auch regional wirken sich Unterbrechungen in den industriellen Lieferketten sowie die Verfügbarkeit wichtiger, öffentlicher Ressourcen negativ auf den Geschäftsbetrieb aus. Bei extremen Maßnahmen wie Lockdowns und Kontaktbeschränkungen erfährt gerade das Bau- und Vermietungsgeschäft starke Veränderungen. Die Unsicherheit und das Risiko sind aber systemisch und können von einzelnen Akteuren weder positiv noch negativ beeinflusst werden. Oft führen sogar unterschiedliche regionale Vorschriften und Erlasse zu einem geänderten Wettbewerbsumfeld. Die BAL versucht alle relevanten Einflüsse auf das Vermietungsgeschäft bestens zu antizipieren und begegnet den Veränderungen flexibel und dynamisch in der Anpassung. Gleichwohl gelten die veränderten Rahmenbedingungen auch für unser Geschäft.



Bilanz zum 31. Dezember 2020

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		35.195,00	50.614,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.265.532,01		1.676.562,72
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	627,00		1.720,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.369,46</u>		<u>32.683,06</u>
		2.273.528,47	1.710.965,78
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53.843,04		10.231,74
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>229.681,16</u>		<u>263.198,24</u>
		283.524,20	273.429,98
– 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		4.491,32	2.338,06



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>18.007,64</u>	<u>15.336,39</u>
		<u>2.614.746,63</u>	<u>2.052.684,21</u>

Döbeln, Roßweiner Straße

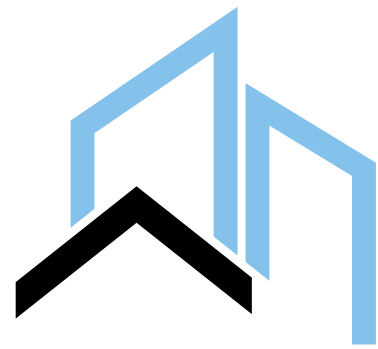




Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	1.600.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	360.000,00
III. Verlustvortrag		333.348,96–	99.300,33–
IV. Jahresüberschuss		1.669,98	234.048,63–
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		9.461,32	11.561,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	50.000,00		0,00
– davon mit einer Restlaufzeit bis mehr als einem Jahr EUR 50.000,00 (EUR 0,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.248,64		90.098,09
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 22.248,64 (EUR 90.098,09)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>302.120,65</u>		<u>322.169,74</u>
– davon aus Steuern EUR 620,40 (EUR 234,64)		374.369,29	412.267,83
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 229,98 (EUR 926,23)			



Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.486,20 (EUR 8.572,79)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 297.634,45 (EUR 313.596,95)			

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>2.595,00</u>	<u>2.204,00</u>
	<u><u>2.614.746,63</u></u>	<u><u>2.052.684,21</u></u>

Waldheim, Fröbelstraße

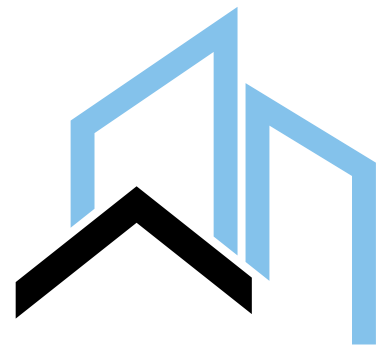




GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>262.215,28</u>	<u>169.767,14</u>
2. Gesamtleistung		262.215,28	169.767,14
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	211,91		0,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>40.426,17</u>		<u>7.817,58</u>
		40.638,08	7.817,58
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	41,01 –		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>		<u>466,25</u>
		41,01 –	466,25
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.275,44		7.688,66
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>8.848,94</u>		<u>2.096,15</u>
		18.124,38	9.784,81
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		58.665,53	33.144,06



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	117.127,55		80.437,40
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	529,20		2.114,25
c) Reparaturen und Instandhaltungen	20.252,69		11.521,55
d) Fahrzeugkosten	1.652,41		0,00
e) Werbe- und Reisekosten	0,00		1.227,20
f) Kosten der Warenabgabe	2.549,60		3.886,54
g) verschiedene betriebliche Kosten	57.672,66		242.302,13
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>12.458,61</u>		<u>16.550,76</u>
		212.242,72	358.039,83
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.248,07	3.813,69
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 133,28)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.435,27	11.193,63
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,46</u>	<u>4,70</u>
11. Ergebnis nach Steuern		6.674,08	231.234,87 –
12. sonstige Steuern		<u>5.004,10</u>	<u>2.813,76</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>1.669,98</u></u>	<u><u>234.048,63 –</u></u>



Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **B-A-L Germany AG, Meißen**

Prüfungsurteil

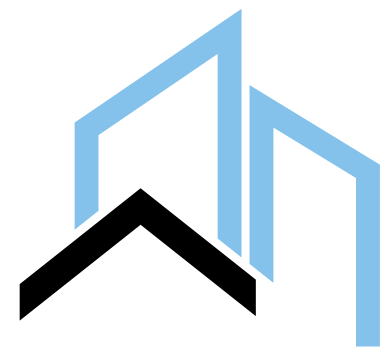
Ich habe den Jahresabschluss der **B-A-L Germany AG, Meißen**, – bestehend aus der Bilanz zum **31.12.2020** und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom **01.01.2020** bis zum **31.12.2020** sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020.

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 13.08.2021

(Wirtschaftsprüfer)



