



20

Деловой отчет



Развитие бизнеса B-A-L Germany AG

	2017	2018	2019	2020
Количество жилых единиц	32	48	67	81
Жилая площадь	840 м ²	1.648 м ²	2.781 м ²	3,749 м ²
Доля пустующих площадей	0 %	3 %	8 %	9 %
Доход от сдачи в аренду (тыс. евро)	55	88	170	262
Кэш-флоу (тыс. евро)	9	./ 89	./ 192	60
ЕБИТА (тыс. евро)	n/a	8.2	17.6	101.6

Колдиц, Оксенфуртер Штрассе





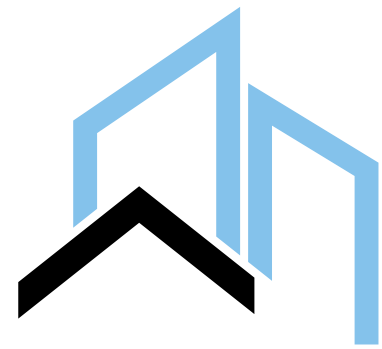
Оглавление

Вступительное слово правления	3
Отчет наблюдательного совета	5
1. Стратегическое направление деятельности	6
2. Бизнес-модель в деталях	7
а. Саксония как региональный профиль	7
б. Ориентация на малые и средние объекты	7
в. Стабильный уровень арендной платы с перспективным прогнозом	8
г. Высокая эффективность использования арендных площадей	8
3. Оперативная деятельность	9
а. Приобретения	9
б. Обновление / модернизация	9
в. Сдача в аренду	9
г. Рациональное использование	10
4. Система управления RESCORE	11
5. Структура компании	11
6. Персонал	12
7. Рынок недвижимости в Саксонии	12
а. Общее экономическое развитие Саксонии	12
б. Рынок арендной жилой недвижимости в Саксонии	13
в. Доступность услуг ремонтных мастеров	13
г. Экономическое развитие в прошедшем финансовом году	14
8. Отчет о прогнозируемых показателях	15
9. Отчет о возможностях	16
10. Отчет о рисках	17
а. Переход к наименее подходящим объектам при покупке	17
б. Пустующие площади	17
в. Невыполнение обязательств по оплате	18
г. Высокие накладные расходы на содержание и техническое обслуживание	18
д. Трудности привлечения капитала	18
е. Влияние политики	19
ж. Ограничения из-за пандемии	19



Майсен, Нойгассе





Вступительное слово правления

Уважаемые акционеры и деловые партнеры,

Прежде всего, хорошие новости: компания достигла прибыльности. Как и в первом полугодии, мы также достигли некоторого положительного результата в годовой финансовой отчетности. Несмотря на пандемию и последовавший за ней спад на рынке капитала, наши оборотные средства увеличились, а расходы были ограничены. Мы прибыльны, и теперь заложена основа для возможности выплаты дивидендов.




Мы ощутили последствия пандемии во втором квартале. Встречи для осмотра квартир отменялись одна за другой, доля вакантных площадей достигла 23 %, что для нас было необычно. В сотрудничестве с нашим управляющим партнером IMMO-PLAN нам пришлось разработать стратегию повышения заполняемости арендных площадей. В первую очередь были реализованы основные меры, такие как онлайн-осмотры объектов и ремонтные работы.

На данном этапе я также хотел бы поблагодарить наших ремонтных мастеров, которые без бюрократических проволочек предоставили нам свои рабочие ресурсы, высвободившиеся на время пандемии. В ходе обширной программы ремонта и модернизации пустующие помещения были доведены до безупречного состояния. Эти меры немедленно оправдали себя в конце лета и осенью. Сдача в аренду снова набрала обороты и мы смогли предложить большое количество свежееотремонтированных квартир. Для ремонтных мастеров мы были надежным партнером в кризисное время и будем оставаться предпочтительным партнером в будущем.

В конце года заполняемость наших арендных площадей уже превысила 91 %, а общая операционная выручка выросла до 262 215 евро по сравнению с 169 767 евро в предыдущем году, что обеспечило рост на 54 % в сравнении с предыдущим годом. Мы также продолжили приобретать новые объекты. В 2020 году было приобретено 14 объектов общей площадью 968 м². Благодаря рентабельности новых приобретений нам удастся еще больше увеличивать прибыль в ближайшие годы.

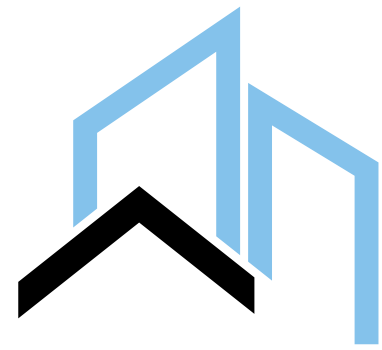
В будущем мы продолжим улучшать результаты для наших акционеров за счет взвешенного использования капитала и продуманных приобретений, а также сохраним привлекательность и прибыльность нашего портфеля недвижимости.


Фалько Чунке
Генеральный директор



Дёбельн, Хайнихенер Штрассе





Уважаемые дамы и господа,

Наблюдательный совет сопровождал и контролировал развитие компании в течение всего 2020-го года. При этом он исполнял свои обязанности, предусмотренные законодательством и уставом компании.

Совет директоров консультировал и поддерживал правление в части управления компанией. В течение года было проведено три заседания, в каждом из которых принимали участие все члены наблюдательного совета. Сотрудничество между наблюдательным советом и правлением в 2020-ом году снова было открытым и доверительным.

Все сделки и мероприятия, требующие одобрения наблюдательного совета согласно законодательству или уставу компании, обсуждались с правлением и утверждались наблюдательным советом. Наблюдательный совет утвердил годовую финансовую отчетность компании по состоянию на 31 декабря 2020 года. Повестка дня годового общего собрания акционеров компании была утверждена совместно наблюдательным советом и правлением. Правление постоянно информировало членов наблюдательного совета о текущих событиях и развитии компании, как при личных встречах так и посредством телефонных переговоров. Возможные варианты действий обсуждались и согласовывались.

Правление в необходимом объеме информировало членов наблюдательного совета о состоянии и развитии компании с помощью исчерпывающей информационно-справочной документации и устных разъяснений. В частности, наблюдательному совету были представлены промежуточная финансовая отчетность, информация об изменениях в портфеле недвижимости и индивидуальные отчетные документы. Члены наблюдательного совета имеют неограниченный доступ к платформе недвижимости RESCORE и могут просматривать любые операционные данные и наблюдать в реальном времени за изменением всех показателей, связанных с портфелем недвижимости.

Пользуясь случаем, мы хотели бы поблагодарить правление за проделанную работу и прогрессивное развитие бизнеса.

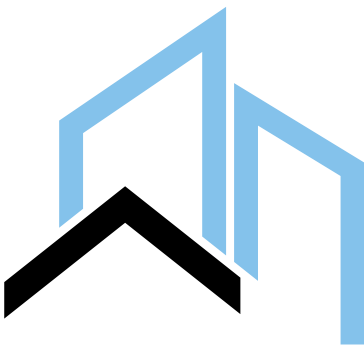


Хамбюрен, 17.05.2021 г.

От имени наблюдательного совета

Бернд Альбрехт

Председатель наблюдательного совета



1. Стратегическое направление деятельности

1. Стратегическое направление деятельности

В последнее время компания BAL стала постоянным участником рынка аренды жилья в Саксонии. Маломасштабное приобретение отдельных единиц и многоквартирных домов – нишевый рынок, на котором работает компания. Поскольку данный сегмент слишком затратный для крупных инвесторов и банков. Таким образом, потенциал заключается в тщательном поиске вариантов во всех частях Саксонии. Две крупнейшие группы продавцов, владельцы и частные инвесторы, как правило, используют для поиска покупателя посреднические каналы продаж – маклеров или управляющих. Исключением является самостоятельная подготовка и публикация предложений на платформах недвижимости. Профессиональные продавцы квартир и застройщики явно не принадлежат к целевой группе BAL, так как их предложения, как правило, не соответствуют нашим ценовым ожиданиям и ориентированы, прежде всего, на других владельцев квартир. Наша целевая группа состоит из небольших частных жилых комплексов, которые мы можем улучшить в долгосрочной перспективе за счет интенсивного управления. В настоящее время BAL по-прежнему является небольшой компанией с ограниченной покупательной способностью, поэтому мы действуем довольно осторожно и тщательно планируем все шаги. В части подбора объектов мы всегда присутствуем на месте, большинство операционных процессов автоматизированы и в основном безбумажны. Это сводит к минимуму постоянные затраты и приводит к улучшению ключевых показателей компании по мере ее роста. В процессе переговоров о покупке объектов мы в основном сталкиваемся с частными лицами, и реже – с арендаторами. Хотя этот круг лиц часто предлагает более высокие цены, в некоторых случаях нам все же удастся заключить контракт. В таких случаях решающее значение, как правило, имеет наше быстрое согласие без каких-либо финансовых ограничений. Наши партнерские отношения также важны для организации новых приобретений. Часто для управляющих или агентов по недвижимости оказывается выгодным запросить цену у BAL перед публикацией предложения. В случае приобретения недвижимости партнеры экономят на дорогостоящей подготовке презентации и извлекают выгоду из быстрого коммерческого успеха. Мы также охотно применяем их эксклюзивные знания об объектах собственности для последующей сдачи объектов в аренду.

Ясные, стратегические цели – это максимально возможная рентабельность недвижимости и оптимальное использование имеющихся ресурсов.

Поэтому нашим приоритетом является наращивание усилий по привлечению акционерного и долгового капитала, а также соблюдение строгой дисциплины при выборе объектов недвижимости для инвестирования. В области управления недвижимостью основное внимание уделяется мерам по модернизации помещений, снижению коммунальных расходов и сокращению доли вакантных площадей.



2. Бизнес-модель в деталях

а. Саксония как региональный профиль

Нашим основным рынком была и остается Саксония. В настоящее время мы получаем большое количество привлекательных предложений, несмотря на общий рост цен на недвижимость. Широкая сеть маклеров, менеджеров и инвесторов обеспечивает нам постоянный приток предложений о продаже недвижимости. Это, в свою очередь, позволяет нам быть очень скрупулезными и избирательными при выборе лучших вариантов.

Еще одним решающим фактором для эффективного управления объектами недвижимости является хорошая доступность объектов для ремонтников и управляющего персонала. Почти все объекты расположены в непосредственной близости и до них можно добраться на автотранспорте менее чем за час.

Значительная часть успеха наших приобретений обусловлена глубоким знанием местной специфики управляющим персоналом. Нам известны как удачные месторасположения, так и проблемные регионы, и при этом мы можем быстро и точно оценить возможности для сдачи в аренду.

В Саксонии в последние годы значительно возросла привлекательность малых городов и общин вблизи региональных метрополий. Людям нравится переезжать в хорошо развитые районы. Такой переезд имеет много преимуществ, таких как, например, более высокое качество жизни и более низкая арендная плата. В жилых районах вокруг Хемница и Лейпцига наблюдается снижение количества вакантных площадей.

б. Ориентация на малые и средние объекты

Помимо сохраняющейся тенденции к росту числа одиночных домохозяйств и связанной с этим потребности в однокомнатных и двухкомнатных квартирах, прослеживается также тенденция к использованию близлежащих квартир семьями. Так, небольшие соседние квартиры снимают нуждающиеся в уходе родители, которые хотят жить рядом со своими родственниками. С одной стороны, это облегчает уход со стороны семьи, а с другой – сохраняется определенная степень независимости и приватности. Необходимые мероприятия по переоборудованию помещений с учетом возрастных особенностей жильцов арендаторы перекладывают на страховые компании, что в целом не требует от арендодателя никаких затрат. Основным преимуществом является более высокая лояльность арендаторов и повышение стоимости объекта за счет увеличения арендной платы.



2. Бизнес-модель в деталях

в. Стабильный уровень арендной платы с перспективным прогнозом

Как и в предыдущие годы, чистая арендная плата была немного увеличена при каждой новой сдаче в аренду, хотя эта корректировка была более умеренной из-за наличия вакантных площадей. В 2020 году общий уровень арендных ставок продолжал немного повышаться, хотя он еще существенно отстает от темпов роста в мегаполисах.

Все новые арендные договоры в 2020 году заключались с повышенной арендной платой по сравнению с предыдущим договором. Улучшение заполняемости жилого фонда становится все более заметным. В большинстве случаев сдача в аренду происходит уже на одном из первых просмотров.

Последовательно продолжалось включение стоимости гаражей и парковочных мест в договоры на аренду квартир.

г. Высокая эффективность использования арендных площадей

В начале года нам пришлось столкнуться с существенным увеличением доли вакантных площадей. Эта тенденция имела две основные причины. С одной стороны, пакет квартир, приобретенный в конце 2019 года, включал шесть несданных объектов, а с другой стороны, все встречи для осмотра квартир были внезапно отменены в начале пандемии в марте и апреле 2020 года. Это привело к увеличению доли вакантных площадей до более чем 23 % в конце второго квартала. Этот показатель является самым высоким за всю историю компании. На нашем объекте в г. Миттвайда, который является одним из самых легко сдаваемых, в начале семестра несколько квартир также оставались незанятыми.

Благодаря активным усилиям нашего управляющего партнера IMMO-PLAN, к концу года уровень вакантных площадей был снижен до все еще высоких, но терпимых 9 %. В некоторых локациях мы снова сотрудничали с агентствами недвижимости, а также предлагали квартиры на арендном рынке от своего имени.

Однако со стратегической точки зрения мы ожидаем улучшения ситуации с арендой в среднесрочной перспективе. Все более быстрая бюрократизация сектора жилищного строительства и неспособность банков предоставлять коммерческое финансирование будут эффективно препятствовать жилищному строительству в ближайшие годы. Поскольку в таком виде эта тенденция сохраняется уже несколько лет, количество дееспособных строительных компаний неуклонно сокращается, что исключает быстрый рост строительной активности.



3. Оперативная деятельность

Компания BAL является держателем портфеля жилой недвижимости. Весь оборот формируется за счет доходов от сдачи в аренду. Портфель недвижимости находится под чутким и взвешенным управлением и постоянно поддерживается в надлежащем состоянии. Распределение имеющегося капитала всегда основывается на максимизации ожидаемой прибыли от вложенных средств.

а. Приобретения

В 2020 году не приобретались новые объекты недвижимости. В первом квартале было завершено исполнение обязательств по заключенному в конце 2019 года договору о покупке объекта. Дальнейшие приобретения планируются после наращивания собственного капитала и привлечения дополнительных заемных средств.

б. Обновление / модернизация

В 2020 году было отремонтировано и модернизировано множество квартир. Такой шаг был связан с высокой долей вакантных площадей, возникшей из-за пандемии, а также наличием дешевых услуг ремонтников. В течение года были осуществлены инвестиции более чем в половину имеющихся объектов. Состояние каждого из этих объектов было существенно улучшено – от текущего ремонта до полной реконструкции. Все предстоящие и запланированные модернизационные меры удалось реализовать в течение нескольких месяцев. Особенно благоприятный уровень цен позволил также реализовать более масштабные мероприятия, которые планировались на следующие годы. Модернизированные объекты предлагаются для сдачи с повышенной базовой арендной платой.

в. Сдача в аренду

На протяжении всего 2020 года основное внимание уделялось ограничению и сокращению доли вакантных площадей. Ограничения на личные встречи и ограниченный доступ в административные помещения и офисы затрудняли проведение просмотров. Незамедлительно введенные меры, такие как заочная выдача ключей и виртуальный онлайн-просмотр 360°, несколько ограничили влияние несостоявшихся ранее осмотров.



3. Оперативная деятельность

В г. Миттвейда впервые не удалось достичь ежегодной полной заполняемости в начале университетского семестра. Сокращение очного обучения привело к резкому снижению числа студентов. Арендаторы преимущественно отдавали предпочтение квартирам, которые были отремонтированы за летние месяцы.

К концу года уровень заполняемости вновь вырос до уровня чуть ниже 91 %.

г. Рациональное использование

Эксплуатационные расходы

Важной отправной точкой для успешной сдачи в аренду являются эксплуатационные расходы. Для всех объектов недвижимости мы регулярно проверяем договоры с коммунальными службами и по возможности корректируем их. Мы считаем, что уровень дополнительных расходов является важным критерием, который для многих арендаторов является определяющим при выборе конкретного объекта. Если у нас есть право принимать такие решения, мы немедленно реализуем все меры по снижению эксплуатационных расходов. Это обеспечивает стабильность отношений с нашими арендаторами.

Гримма, Обстадштрассе





4. Система управления

Все оперативные процессы – от приобретения недвижимости до управления сдачей в аренду и выставления счетов – обрабатываются и отображаются посредством нашей программной платформы RESCORE. Это позволяет нам контролировать все ключевые показатели и доступность всех необходимых документов для бухгалтерского учета, вплоть до уровня отдельных счетов-фактур. В течение 2019 года мы снова качественно модернизировали данный инструмент и добавили полноценную систему учета. С помощью внедренной в декабре 2019 года новой версии RESCORE 2.0 можно осуществлять мониторинг экономических показателей и данных по каждому объекту недвижимости. Новую функциональность системы мы смогли успешно применить в 2020 году. С момента разработки первого коммерческого предложения все процессы, такие как покупка, реконструкция, повторная сдача в аренду и т.д., фиксируются и отображаются в системе соответствующим образом. В дополнение к бухгалтерскому учету с функциями, привычными для данной отрасли, значительно улучшена процедура оценки объектов недвижимости и информирования пользователей. Наша процедура подсчета скоринговых баллов была доработана таким образом, чтобы в случае изменений в условиях эксплуатации объектов имелась возможность непосредственно оценить влияние таких изменений. Таким образом, руководство теперь имеет доступ ко всем контрольным данным на любом уровне иерархии в режиме реального времени. Кроме того, был заложен фундамент для дальнейшего роста портфеля недвижимости и стандартизованы интерфейсы для связи с партнерами. Первые результаты, полученные после выхода новой версии платформы RESCORE, уже свидетельствуют о значительных улучшениях в части обработки и представления оперативных данных.

5. Структура компании

Правление осуществляет оперативное руководство компанией. Наблюдательный совет состоит из трех участников. Таким образом, в результате формируется следующий состав управляющих органов:

Правление		Фалько Чунке	(до 2023)
Набл. совет	Председатель	Бернд Альбрехт	(до 2024)
	Зам. председателя	Франк Рихтер	(до 2024)
	Член набл. совета	Деннис ван Диммен	(до 2023)

В соответствии с достигнутой договоренностью, господин Чунке не получает вознаграждения за свою работу. Компания предоставляет членам наблюдательного совета паушальное вознаграждение. Дополнительное вознаграждение членам наблюдательного совета не выплачивается.



6. Персонал

В 2020 году на предприятии в течение всего года по совместительству работал бухгалтер и один административный работник. Найм новых сотрудников в среднесрочной перспективе не предусматривается.

7. Рынок недвижимости в Саксонии

а. Общее экономическое развитие Саксонии

Саксония как и другие федеральные земли пострадала от локдауна в марте 2020 года, но экономическая активность снизилась в годовом выражении лишь на 1,3 процентных пункта по сравнению с общим уровнем по стране. В 2019 году общий оборот в промышленности уже снизился почти на два процента. В первые два месяца 2020 года эта тенденция сохранилась, а с марта 2020 года еще и значительно усилилась. Другими словами, локдаун в условиях пандемии усилил уже существующую тенденцию к снижению оборота в промышленности земли Саксония.

Принятие решений о покупке недвижимости в частном секторе также несколько затормозилось в результате увеличения сроков регистрации. Предложение доступного жилья было постоянным в сельских регионах и немного увеличилось в пригородах. Пандемия повлияла на планы людей по аренде жилья и переезду на новое место жительства с точки зрения сроков, но в целом планы не были отменены, а в основном отложены.

По нашим оценкам, многоэтажное жилое строительство ведется только в центре Дрездена и Лейпцига. Поэтому существенного увеличения арендной жилой площади в ближайшие годы не предвидится.

В 2020 году задержки поставок и дефицит ощущались во всех секторах экономики, а некоторые цепочки поставок перестали стабильно функционировать. По сравнению с 2019 годом в целом, общая экономическая ситуация немного ухудшилась. Общенациональный локдаун также был введен до конца 2020 года и привел к ограничениям во всех сферах жизни. Для людей введенные ограничения означали некоторые изменения в личном планировании, особенно в части финансирования и жилищного обеспечения.



7. Рынок недвижимости в Саксонии

б. Рынок арендной жилой недвижимости в Саксонии

Различные игроки на рынке недвижимости постоянно называют расположение, расположение и еще раз расположение как три наиболее важных критерия оценки недвижимости. В прошлом эта мантра приводила к ценовым эксцессам в городских агломерациях, миграции в города и дисбалансу в региональном развитии.

Естественно, мы также включаем критерии местоположения в наши оценки. С помощью нашей оценочной платформы RESCORE мы, с одной стороны, оцениваем развитие крупных городов, и с другой – доступность соответствующего местонахождения объекта.

Общие тенденции последних лет, такие как:

- растущие потребности в площадях
- увеличение числа одиночных домохозяйств
- сокращение доли пустующих площадей
- незначительное повышение базовой арендной платы

получили свое продолжение и в 2020 году, хотя и с меньшей динамикой. Это наблюдение основано на данных, полученных примерно для 3700 арендных договоров.

в. Доступность услуг ремонтных мастеров

Мы хотели бы особо отметить одну особенность 2020 финансового года. В связи с ограничениями в государственных закупках и снижением строительной активности в регионе, благодаря нашим давним связям с ремонтными рабочими и строительными компаниями, мы организовали стабильный и устойчивый бизнес в сфере реконструкции и энергомодернизации. Используя временные вакансии для проведения модернизационных мероприятий, мы смогли обеспечить высокий уровень качества нашей недвижимости, что теперь помогает нам добиваться более высоких арендных ставок при сдаче в аренду. Мы благодарим наших постоянных партнеров по строительству и ремонтным работам за существенно расширившееся, взаимовыгодное сотрудничество во всех совместных проектах.



7. Рынок недвижимости в Саксонии

г. Экономическое развитие в прошедшем финансовом году

В течение года нам удалось в очередной раз значительно расширить наш портфель недвижимости. Мы смогли почти удвоить как жилую площадь (+35%, 3.749 м²), так и доход от аренды (+55%, 262 тыс. евро). При этом мы вновь уделили пристальное внимание диверсификации и повышению доходности объектов недвижимости:

- | | |
|-----------------------------|--|
| – Местоположение | Хемниц (33 %), Дрезден (20 %), Лейпциг (44 %) |
| – Жилая площадь, помещения | <40 м ² (22 %, 43 %), >40 м ² (78 %, 57 %) |
| – Год постройки | до 1945 года (34 %), до 1989 года (16 %), после 1990 года (50 %) |
| – Доля совместного владения | частичная собственность (71 %), совокупное владение (29 %) |

Общий балансовый итог увеличился на 562 тыс. евро до 2.615 тыс. евро на 31 декабря 2020 года (в предыдущем году – 2.053 тыс. евро). Причиной увеличения балансовой стоимости является покупка 14 жилых помещений.

Благодаря проведенной в третьем квартале докапитализации, акционерный капитал увеличился до 2.000 тыс. евро (в предыдущем году – 1.600 тыс. евро). Коэффициент собственного капитала, таким образом, увеличился до 85,22% (в прошлом году – 79,25%).

Годовой результат после уплаты налогов за финансовый год составляет 1,67 тыс. евро (в прошлом году: –234,05 тыс. евро). Этот результат обусловлен, главным образом, последовательным снижением расходов. Результат от обычной деятельности (РОА) в размере 6,68 тыс. евро также значительно превышает значение предыдущего года (–231,23 тыс. евро).

Если результат рассчитать без учета единовременных затрат, то EBIT составит 43,0 тыс. евро (в предыдущем году: –15,5 тыс. евро), а EBITA – 101,63 тыс. евро (в предыдущем году – 17,64 тыс. евро).

Из-за положительного годового результата рентабельность собственного капитала возросла до 0,07 % (0 % в 2019) и рентабельность совокупного капитала достигла уровня 0,42 % (0 % в 2019).

Величина заемного капитала снизилась на 39,6 тыс. евро до 386,43 тыс. евро (в предыдущем году 426,03 тыс. евро). В результате доля заемного капитала составила 14,78 % (в прошлом году – 20,75 %). Коэффициент соотношения между заёмными и собственными средствами составляет 17,34 % (в прошлом году 26,19 %). Чистый долг за 2020 год составляет 381,9 тыс. евро (423,7 тыс. евро в 2019).

Денежный поток за 2020 год составляет 60,33 тыс. евро (в прошлом году: ./ 192,17 тыс. евро). Целевой показатель положительного денежного потока был успешно достигнут в 2020 году.



7. Рынок недвижимости в Саксонии | 8. Отчет о прогнозируемых показателях

Выручка в финансовом году увеличилась с 169,8 тыс. евро в 2019 году до 262,2 тыс. евро.

Увеличение выручки является результатом действия следующих факторов:

- увеличения арендных площадей
- стабильной доли занятости площадей
- увеличения арендных ставок

В конечном итоге все целевые показатели развивались в нужном направлении.

8. Отчет о прогнозируемых показателях

В последний год рост несколько замедлился вследствие пандемии, но остается неизменно высоким. В этой связи дальнейшее финансирование основано на трех основных компонентах:

- Собственный капитал: в ближайшие годы планируется провести дополнительные мероприятия по увеличению акционерного капитала на сумму не менее 3 млн. евро. Реализация будет зависеть от инвестиционных потребностей. Полученный капитал будет направлен непосредственно на новые приобретения.
- Заемный капитал: для быстрого увеличения стоимости акций планируется использование заемного капитала в значительном масштабе. Обсуждения с партнерами начнутся в следующем году. Это должно позволить приобрести более крупные портфели недвижимости и даже комплексные объекты.
- Накопление прибыли: после завершения процесса выхода на рынок и устранения сопутствующих единовременных расходов компания снова будет инвестировать полученную прибыль, в первую очередь, в дальнейший рост.

Правление исходит из того, что до конца 2021 года компания получит положительный эффект за счет следующих тенденций в отношении основных рамочных условий:

- несильно повышающиеся энергозатраты и потребительские цены
- по-прежнему почти не увеличивается количество новых квартир
- рост доходов из-за дефицита квалифицированных работников
- мегаполисы с ростом населения оказывают положительное влияние на прилегающие территории
- условия по процентным ставкам остаются благоприятными

В этих условиях в предстоящем году можно ожидать умеренного роста арендной платы и снижения уровня пустующих площадей.



8. Отчет о прогнозируемых показателях | 9. Отчет о возможностях

Правление дополняет список целевых установок, определенных в предыдущем году.

Для 2021 года это означает следующее:

- Приобретение как минимум 5 – 20 новых единиц с жилой площадью около 500 – 1.000 кв. м.
- Увеличение уставного капитала для обеспечения финансирования роста
- Подготовка заимствований для повышения рентабельности капитала на устойчивой основе
- Получение и выплата первых дивидендов держателям наших привилегированных акций с 2021 года

9. Отчет о возможностях

За счет преобразования BAL в ориентированную на рынок капитала компанию, за последние два года правление обеспечило фундаментальные основы для дальнейшего развития компании. В настоящее время существует множество возможностей для расширения деятельности компании.

Административные процессы в значительной степени оцифрованы, что сводит к минимуму накладные расходы. Достигаемая за счет этого масштабируемость является важной предпосылкой для беспрепятственной интеграции приобретенных портфелей недвижимости. Улучшение узнаваемости компании среди потенциальных инвесторов в результате листинга на биржах Германии и Австрии увеличивает шансы на дальнейшее увеличение акционерного капитала.

Аналогичная тенденция прослеживается и для дальнейших приобретений. Сеть продавцов, маклеров и управляющих партнеров постоянно расширяется. Это увеличивает число доступных предложений недвижимости, подходящих для приобретения, и, таким образом, предоставляет доступ к недорогим вариантам.

Дальнейшие бизнес-возможности в сфере услуг возникают в результате сотрудничества с различными партнерами. Во всех случаях компания предлагает своим партнерам недвижимость и получает выгоду за счет более высоких доходов от аренды, а также повышения эффективности использования объектов.

[Дёбельн, Штрассе дес Фрийденс](#)





10. Отчет о рисках

С внедрением RESCORE в 2014 году была создана внутренняя система управления рисками, которая в конце финансового года была значительно расширена в версии 2.0. Основное внимание уделяется раннему выявлению рисков. Система регулярно адаптируется к новым изменениям и обстоятельствам. При выявлении потенциальных рисков немедленно принимаются меры по их предотвращению и устранению.

Основные риски для операционной деятельности компании следующие:

а. Переход к наименее подходящим объектам при покупке

Дальнейшее повышение цен в крупных городах и, как следствие, в окрестностях может привести к дефициту предложения в желаемом ценовом диапазоне.

Предложение во много раз превышает финансовые возможности. Поэтому мы предполагаем очень низкую вероятность наступления этого события в ближайшие годы. В настоящее время мы наблюдаем смену поколений продавцов. Инвесторы 1990-х годов уже достигли пенсионного возраста, а у наследников во многих случаях отсутствуют региональные связи. Это обстоятельство должно, по крайней мере, поддерживать стабильность предложения в среднесрочной перспективе.

б. Пустующие площади

Проблема пустующих площадей является основным риском для жилищных компаний, так как потеря дохода усугубляется расходами на содержание помещений, такими как сборы за жилье и комиссионные за сдачу в аренду. Вновь приобретенная недвижимость неоднократно включала в себя пустующие площади, которые затем учитывались при расчете стоимости приобретения. В тесном сотрудничестве с нашим управляющим партнером IMMO-PLAN мы уверенно продвигаемся вперед в плане поиска арендаторов. Новая сдача в аренду начинается с публикации предложения об аренде (частично с архивными фотографиями) уже с момента расторжения договора аренды (собственные объекты) или подписания договора купли-продажи (новые приобретения), так что в большинстве случаев удается избежать месяцев ненужного простоя арендных площадей.



10. Отчет о рисках

в. Невыполнение обязательств по оплате

Если арендатор не платит, то арендодатель, как правило, сталкивается с дорогостоящим судебным разбирательством, по завершении которого обычно возникает четырехзначная сумма ущерба. Как правило, судебный процесс занимает не менее одного года до повторного ввода объекта в эксплуатацию. Однако это относится только к тем случаям, когда нежелающий платить арендатор оставляет помещение в хорошем состоянии и не использует эффективные средства правовой защиты.

Средством противодействия в подобных случаях является профилактика. При аренде новых квартир запрашивается большое количество справок и свидетельств для предварительного выявления проблемных случаев. В критических для оплаты случаях и проактивного информирования со стороны арендатора, всегда согласовываются разумные решения. При наихудшем сценарии BAL всегда использует самые жесткие средства. В случае, если арендатор превышает двухмесячный срок оплаты, расторжение договора всегда производится без предварительного уведомления. В настоящее время такие случаи происходят только один раз в два года, что говорит об эффективности действий на этапе подготовки контракта.

г. Высокие накладные расходы на содержание и техническое обслуживание

Сообщества владельцев недвижимого имущества могут принимать решения о выделении средств на необходимые мероприятия по переоборудованию и санации, которые затем будут пропорционально покрываться всеми владельцами общего имущества (включая также и BAL). Компания активно участвует в процессах принятия решений в сообществах и оказывает поддержку соответствующим административным объединениям при поиске решений для возникающих проблем. Таким образом, можно заранее избежать невыгодных инвестиций, увеличивающих расходы. Кроме того, компания BAL регулярно представлена в сообществах владельцев через партнерскую компанию в случае долевого владения собственностью в размере более 30%.

д. Трудности привлечения капитала

Риски, связанные с конъюнктурой рынка капитала, в основном включают в себя циклическое развитие рынка, которое на некоторых этапах может затруднить доступ к дополнительным денежным средствам.

Компания планирует предоставлять привлекательные инвестиции на всех стадиях рыночных циклов с помощью комплексной информационной стратегии и последовательной дивидендной политики. Кроме того, в прошедшем финансовом году компании удалось расширить сеть потенциальных партнеров по размещению акций, что снижает зависимость от данного фактора.



е. Влияние политики

На наш взгляд, со стороны органов власти нарастает потребность дальнейшего регулирования и бюрократизации экономики. Каждое событие используется для введения дальнейших обязательств по отчетности и аудиту. Компании, сдающие в аренду недвижимость, являются излюбленной мишенью для политиков. С одной стороны, переезд в другую юрисдикцию невозможен, а с другой стороны, любое регулирование в ущерб хозяевам жилья позволяет расширить контингент избирателей за счет затронутых арендаторов. Это также объясняет дерзость, с которой политики препятствуют реализации прав собственности и свободы владельцев недвижимости. Несмотря на высокую вероятность возникновения подобных событий, последствия регулирования (арендные ограничения и предельные арендные ставки, экспроприация и т.д.) для BAL довольно незначительны. Небольшой размер компании позволяет использовать льготные условия. Уровень арендной платы все еще находится на очень низком уровне, так что даже с учетом эпизодических повышений ни одна из запланированных мер не будет реализована. С другой стороны, все жилищные компании в равной степени затронуты вмешательством регулирующих органов, что затрудняет получение выгоды отдельными конкурентами.

ж. Ограничения из-за пандемии

Как стало совершенно ясно в 2020 году, широкомасштабная пандемия может привести к серьезным изменениям во всемирных масштабах. Не только на глобальном, но и на региональном уровне сбои в цепочках промышленных поставок, а также и доступность важных государственных ресурсов, оказывают негативное влияние на ведение бизнеса. С такими крайними мерами, как например, блокировка / ограничение личных контактов, строительный и арендный бизнес, в частности, переживает сильные изменения. Однако, неопределенность и риск носят системный характер и они не могут быть подвержены позитивному или негативному влиянию со стороны отдельных субъектов. Часто даже различные региональные нормативные акты и постановления приводят к изменению конкурентной среды. BAL старается наилучшим образом предвидеть все значимые события, влияющие на арендный бизнес, гибко и динамично адаптируется к изменениям. Тем не менее, изменившиеся рамочные условия распространяются и на наш бизнес.

Риски, связанные с конъюнктурой рынка капитала, в основном включают в себя циклическое развитие рынка, которое на некоторых этапах может затруднить доступ к дополнительным денежным средствам.

Компания планирует предоставлять привлекательные инвестиции на всех стадиях рыночных циклов с помощью комплексной информационной стратегии и последовательной дивидендной политики. Кроме того, в прошедшем финансовом году компании удалось расширить сеть потенциальных партнеров по размещению акций, что снижает зависимость от данного фактора.



Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Активы

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
А. Основные фонды			
I. Нематериальные активы			
1. Лицензии, приобретенные за плату, права промышленной собственности и аналогичные права и ценности, а также лицензии на данные права и ценности		35.195,00	50.614,00
II. Материальные активы			
1. Земельные участки, земельные права и здания, включая здания, находящиеся на чужой земле	2.265.532,01		1.676.562,72
2. Другие объекты, производственное и офисное оборудование	627,00		1.720,00
3. Авансовые платежи и объекты незавершенного строительства	7.369,46		32.683,06
		<u>2.273.528,47</u>	<u>1.710.965,78</u>
Б. Оборотные средства			
I. Требования и прочие имущественные ценности			
1. Дебиторская задолженность за товары и услуги	53.843,04		10.231,74
2. Прочие имущественные ценности	229.681,16		263.198,24
		<u>283.524,20</u>	<u>273.429,98</u>
– из них с остаточным сроком погашения больше года 109.302,06 евро (136.408,84 евро)			
II. Остаток денежных средств, средства на счетах в Федеральном банке ФРГ, суммы на счетах в банках и чеках		4.491,32	2.338,06



Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Активы

	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
В. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами	<u>18.007,64</u>	<u>15.336,39</u>
	<u>2.614.746,63</u>	<u>2.052.684,21</u>

Дёбельн, Россвайнер Штрассе





Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Пассивы

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
А. Собственный капитал			
I. Уставной капитал		2.000.000,00	1.600.000,00
II. Резерв капитала		560.000,00	360.000,00
III. Перенос убытков на счёт будущего периода		333.348,96 –	99.300,33 –
IV. Годовой убыток		1.669,98	234.048,63 –
Б. Целевые резервы			
1. Остальные резервы		9.461,32	11.561,34
В. Обязательства			
1. Обязательства перед кредитными учреждениями	50.000,00		0,00
– из них с остаточным сроком погашения более одного года			
50.000,00 евро (0,00 евро)			
2. Обязательства по товарам и услугам	22.248,64		90.098,09
– из них с остаточным сроком погашения до одного года			
22.248,64 евро (90.098,09 евро)			
3. Прочие обязательства	302.120,65		322.169,74
		374.369,29	412.267,83
– из которых налоги составляют			
620,40 евро (234,64 евро)			
– из которых в рамках социального обеспечения			
229,98 (926,23 евро)			



Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Пассивы

	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
– из них с остаточным сроком погашения до одного года 4.486,20 евро (8.572,79 евро)		
– из них с остаточным сроком погашения более одного года 297.634,45 евро (313.596,95 евро)		

Г. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами

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

Вальдхайм, Фрёбельштрассе





Отчет о доходах и убытках с 01.01.2020 по 31.12.2020

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
1. Оборотные доходы		<u>262.215,28</u>	<u>169.767,14</u>
2. Валовая прибыль		262.215,28	169.767,14
3. Прочие операционные доходы			
а) Доходы от расформирования целевых резервных фондов	211,91		0,00
б) Прочие операционные доходы	<u>40.426,17</u>		<u>7.817,58</u>
		40.638,08	7.817,58
4. Расход материальных средств			
а) Расходы на сырье и материалы, расходные материалы и принадлежности и по приобретенным товарам	41,01 –		0,00
б) Расходы на приобретенные услуги	<u>0,00</u>		<u>466,25</u>
		41,01 –	466,25
5. Расходы на персонал			
а) Ставки и оклады	9.275,44		7.688,66
б) Социальные отчисления и расходы на обеспечение по старости и на выплату пособий	<u>8.848,94</u>		<u>2.096,15</u>
		18.124,38	9.784,81
6. Амортизационные отчисления			
а) На нематериальные активы основных средств и материальные активы		58.665,53	33.144,06



Отчет о доходах и убытках с 01.01.2020 по 31.12.2020

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
7. Различные операционные издержки			
а) Затраты на помещения	117.127,55		80.437,40
б) Страхование, взносы и сборы	529,20		2.114,25
в) Ремонт и техническое обслуживание	20.252,69		11.521,55
г) Расходы на транспортные средства	1.652,41		0,00
д) Рекламные и командировочные расходы	0,00		1.227,20
е) Расходы на сбыт продукции	2.549,60		3.886,54
ж) Различные операционные издержки	57.672,66		242.302,13
з) Остаточные прочие операционные расходы	<u>12.458,61</u>		<u>16.550,76</u>
		212.242,72	358.039,83
8. Полученные проценты и аналогичные доходы		2.248,07	3.813,69
– из них от аффилированных компаний 0,00 евро (133,28 евро)			
9. Проценты и аналогичные расходы		9.435,27	11.193,63
10. Налоги от дохода и с выручки		<u>0,46</u>	<u>4,70</u>
11. Результат после уплаты налогов		6.674,08	231.234,87 –
12. Прочие налоги		<u>5.004,10</u>	<u>2.813,76</u>
13. Чистая прибыль за год		<u><u>1.669,98</u></u>	<u><u>234.048,63 –</u></u>



Аудиторское заключение

Независимый аудиторский отчет для B-A-L Germany AG, Майсен

Заключение по результатам аудита

Я провел аудит годовой бухгалтерской отчетности компании **B-A-L Germany AG, Майсен**, состоящей из бухгалтерского баланса на 31 декабря 2020 года и отчета о прибылях и убытках за финансовый год с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года, а также примечаний, в том числе описания методов бухгалтерского учета и методов оценки.

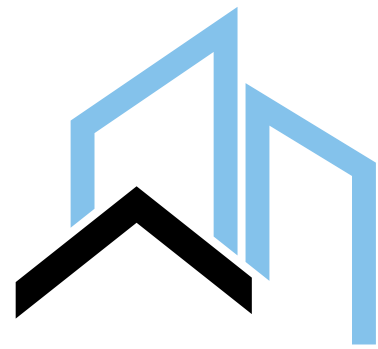
По моему мнению, на основании проведенного аудита прилагаемая годовая финансовая отчетность во всех существенных аспектах соответствует положениям немецкого коммерческого права, применяемого в отношении акционерных компаний, и в соответствии с немецкими принципами бухгалтерского учета дает достоверное и объективное представление о чистых активах и финансовом положении компании по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также о результатах ее деятельности за финансовый год с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года.

В соответствии с § 322 (3) Положения 1 Торгового кодекса настоящим заявляю, что проведенный мною аудит не привел к каким-либо возражениям относительно достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

Основание для аудиторского заключения

Я провел ревизию годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с § 317 Торгового кодекса и общепринятыми стандартами проверки годовой бухгалтерской отчетности в Германии, изданными немецким Институтом аудиторов (IDW). Подробное описание моей ответственности в соответствии с этими предписаниями и принципами содержится в разделе „Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности“ моего аудиторского заключения.

Я полностью независим от компании в соответствии с немецким коммерческим и профессиональным правом и мной выполнены прочие профессиональные обязательства в соответствии с этими требованиями. Я полагаю, что полученные мной аудиторские данные являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения моего мнения о финансовой отчетности.



Ответственность законных представителей и наблюдательного совета за финансовую отчетность

Юридические представители несут ответственность за составление годовой бухгалтерской отчетности, которая во всех существенных отношениях соответствует немецкому коммерческому праву, применимому к акционерным компаниям, а также за то, чтобы годовая бухгалтерская отчетность давала правдивое и достоверное представление о чистых активах, финансовом положении и результатах деятельности компании в соответствии с установленными в Германии правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Кроме того, законные представители несут ответственность за внутренний контроль, который они определили в соответствии с общепринятыми принципами бухгалтерского учета Германии как необходимый для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных – намеренных или ошибочных – искажений.

При подготовке финансовой отчетности юридические представители несут ответственность за оценку способности компании продолжать свою деятельность в качестве непрерывно действующего предприятия. Они также в соответствующих случаях несут ответственность за раскрытие информации, связанной со способностью компании продолжать свою деятельность в качестве непрерывно действующего предприятия. Кроме того, они несут ответственность за подготовку финансовых отчетов в соответствии с принципом непрерывности деятельности компании, за исключением случаев, когда этому препятствуют фактические или юридические обстоятельства.

Наблюдательный совет отвечает за мониторинг процесса подготовки годовой бухгалтерской отчетности компании.

Ответственность аудитора за контроль годовой бухгалтерской отчетности

Моя цель заключается в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего мое мнение.



Разумная уверенность – это высокий уровень уверенности, но не гарантия того, что аудит, проведенный в соответствии с § 317 Торгового кодекса и общепринятыми стандартами проверки годовой бухгалтерской отчетности в Германии, изданными немецким Институтом аудиторов (IDW), всегда обнаружит существенное искажение. Искажения могут возникнуть в результате мошенничества или ошибки и считаются существенными, если по отдельности или в совокупности можно обоснованно ожидать, что они повлияют на экономические решения пользователей, принятые на основе данной финансовой отчетности.

В рамках аудита я применяю профессиональное суждение и сохраняю профессиональный скептицизм на протяжении всего времени аудита. Кроме того, я выполняю следующее:

- выявляю и оцениваю риски наличия в финансовых ведомостях неправильных данных, существенным образом искажающих реальное положение дел, включенных либо умышленно, либо по ошибке, планирую и провожу аудит с учетом этих рисков и получаю аудиторскую документацию, необходимую и достаточную для выражения моего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля.
- получаю понимание системы внутреннего контроля, относящейся к аудиту бухгалтерской отчетности, в целях разработки аудиторских процедур, соответствующих данным обстоятельствам, но не в целях выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля компании.
- оцениваю надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации, предоставленной юридическими представителями.



Аудиторское заключение

- делаю выводы о целесообразности учетной политики, применяемой юридическими представителями для обеспечения непрерывного функционирования компании как действующего предприятия, и, на основании полученных аудиторских данных о наличии какой-либо существенной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности компании продолжать функционировать как действующее предприятие. Если я прихожу к выводу о наличии существенной неопределенности, я должен привлечь внимание в моем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать мое мнение. Я делаю свои выводы на основании аудиторских данных, полученных до даты моего аудиторского заключения. Однако, возможные будущие события или обстоятельства могут привести к тому, что компания утратит способность непрерывно продолжать свою деятельность.
- провожу оценку общего представления, структуры и содержания годовой бухгалтерской отчетности, в том числе публикуемых сведений (раскрытие информации), а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность основные операции и события таким образом, чтобы в соответствии с немецкими принципами надлежащего ведения бухгалтерского учета обеспечивать правдивое и достоверное представление данных о чистых активах, финансовом положении и результатах деятельности компании. Я осуществляю информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если я выявляю таковые в процессе аудита.

Гревен, 13.05.2021

(сертифицированный специалист в области
финансового учёта)



