



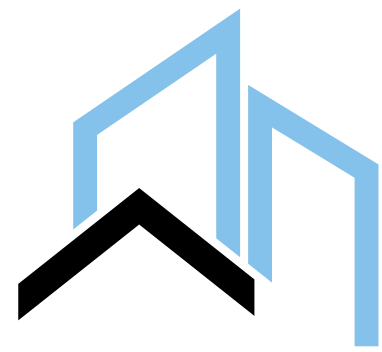
21

# Geschäftsbericht

# Executive Summary der B-A-L Germany AG

	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Wohneinheiten	32	48	67	81	81
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	840	1.648	2.781	3.749	3.749
Leerstandsquote in %	0	3	8	11	9
Mieterlöse in TEUR	55	88	170	262	296
Cash-Flow in TEUR	9	./ 89	./ 192	60	70
EBITA in TEUR	k.A.	8,2	17,6	101,6	116,6

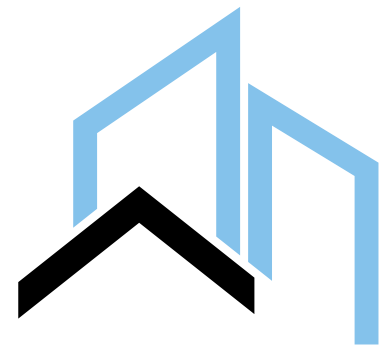




# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorstands</b> .....	3
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	5
<b>1. Strategische Ausrichtung</b> .....	6
<b>2. Geschäftsmodell im Einzelnen</b> .....	6
a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt .....	6
b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten .....	7
c. Mietniveau und Aussicht .....	7
<b>3. Operative Umsetzung</b> .....	8
a. Ankauf .....	8
b. Renovierung/Modernisierung .....	8
c. Vermietung .....	8
d. Bewirtschaftung .....	9
<b>4. Steuerungssystem</b> .....	9
<b>5. Organe der Gesellschaft</b> .....	10
<b>6. Personalia</b> .....	11
<b>7. Der Immobilienmarkt in Sachsen</b> .....	11
a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens .....	11
b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen .....	11
c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen .....	12
d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr .....	13
<b>8. Prognosebericht</b> .....	14
<b>9. Chancenbericht</b> .....	15
a. Konsolidierung Verwaltermarkt .....	15
b. Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds .....	15
c. Digitalisierung .....	16
d. Akquise und Finanzierung .....	16
<b>10. Risikobericht</b> .....	16
a. Identifikation zu weniger geeigneter Kaufobjekte .....	17
b. Leerstand .....	17
c. Zahlungsausfälle .....	17
d. hohe Instandhaltungsumlagen .....	18
e. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung .....	18
f. politische Eingriffe .....	18
g. Einschränkungen durch Pandemie .....	19





## Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre und Geschäftspartner,

ein Jahr der Konsolidierung liegt hinter uns. Wir haben auf die herausfordernden Rahmenbedingungen reagiert und uns auf die Entwicklung des Bestandes konzentriert. Neben Leerstandsabbau und Senkung der Verwaltungskosten haben wir die Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres weitergeführt und bei der Mehrzahl der Objekte abgeschlossen. Damit haben wir die vielbeschworene „zweite Sanierungswelle“ bereits hinter uns gebracht.



Wir sind bei den steigenden Preisen nicht nervös geworden und haben uns auf die disziplinierte Bewirtschaftung unseres Bestandes konzentriert. Eine Verschuldung, um zu den derzeit überhöhten Preisen zu kaufen, haben wir bewusst vermieden. Wir werden als kleines Unternehmen wahrgenommen. Es spielt keine Rolle, ob wir eventuell noch fünf oder zehn Wohnungen mehr erwerben, Wachstum um jeden Preis sowie Erwerb unter dem aktuellen Rentabilitätsniveau widerspricht unseren Überzeugungen.

Da wir mit der Bewirtschaftung unseres Bestandes bereits profitabel sind, haben wir die Geduld, auch zwei/drei Jahre auf den nächsten Preiszyklus zu warten. Überlegter Kapitaleinsatz und Steigerung der Rentabilität haben hier eindeutig Vorrang.

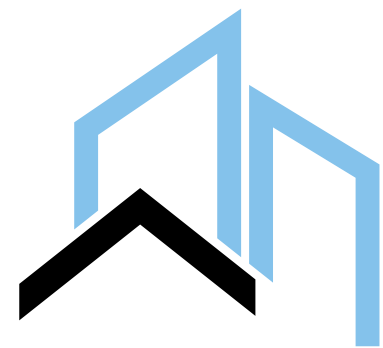
Das Ergebnis konnte auch 2021 erwartungsgemäß weiter gesteigert werden und das ohne Zuwachs an neuen Objekten. Darüber hinaus sind wir schlagkräftig genug, um sich bietende Gelegenheiten nutzen zu können.

Der Mietumsatz lag mit 296 k€ wieder mehr als 13% über dem Vorjahreswert. Da wir Ende des letzten und im Laufe dieses Geschäftsjahres keine weiteren Einheiten erworben haben, stammt das Wachstum aus Leerstandsabbau und Mietpreissteigerungen.

Obwohl Wachstum bei unserer Unternehmensgröße durchaus Sinn macht, bewahren wir bei der derzeitigen Preisentwicklung einen kühlen Kopf und warten geduldig auf Opportunitäten.

  
Falko Zschunke





Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 die Entwicklung der Gesellschaft gefördert und überwacht. Dabei hat er die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.



Im Geschäftsjahr 2021 fand eine ordentliche Sitzung des Aufsichtsrates in kompletter Besetzung statt. Darüber hinaus wurden pandemiebedingt eine Vielzahl von Abstimmungen online durchgeführt. Dabei wurde zu Dokumentationszwecken der von der Gesellschaft bereitgestellte Whereby-Gesprächsraum genutzt. An einigen dieser Abstimmungen nahm auch der Vorstand teil, um zum Thema der Sitzung Informationen zu liefern. Dabei herrschte weiterhin eine offene und vertrauensvolle Atmosphäre.

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 stellte den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2021 fest. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam festgelegt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben uneingeschränkten Zugang zur Immobilienplattform RESCORE und können alle objektbezogenen Daten des gesamten Bestandes einsehen sowie die Bestandsentwicklung live verfolgen. Darüber hinaus können auch Daten der laufenden Buchhaltung eingesehen und ausgewertet werden. Rückfragen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats durch den Vorstand beantwortet, gewünschte und notwendige Unterlagen jeweils unverzüglich bereitgestellt.

Wir danken dem Vorstand für die geleistete Arbeit in dem weiter herausfordernden Umfeld und die beachtlich-positive Geschäftsentwicklung.

Hambühren, den 10.06.2022

Für den Aufsichtsrat

Bernd Albrecht  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## 1. Strategische Ausrichtung | 2. Geschäftsmodell im Einzelnen

---

# 1. Strategische Ausrichtung

Die BAL ist eine kleine Wohnungsgesellschaft mit einem einzigartigem Geschäftsmodell. Der kleinteilige Erwerb und die damit verbundene Möglichkeit zur Auswahl der ertragreichsten Einzeleinheiten sichert eine höchstmögliche Kapitalrendite der einzelnen Objekte. Die Börsennotiz mit der damit verbundenen Möglichkeit der Kapitalbeschaffung ist bei einem Unternehmen dieser Größe ein Alleinstellungsmerkmal.

Durch die kurzen Entscheidungswege ist es möglich, für jeden Standort die notwendigen Maßnahmen zur bestmöglichen Vermietung direkt umzusetzen. So können unmittelbar nach dem Erwerb die offensichtlichen Maßnahmen vorgenommen und parallel zum Prozess des Eigentumsübergangs bereits erste Schritte veranlasst werden.

Damit ist eine breite Diversifikation nach Lage, Größe und Baujahr möglich. Durch umsichtige Bewirtschaftung und überlegte Mieterauswahl steigern wir den Wert des Bestandes. Ziel ist dabei, immer durch Zukäufe weiter zu wachsen und damit die Verwaltungskosten je Einheit zu optimieren. Das dazu notwendige Kapital soll dabei zunächst als Fremdkapital eingeworben werden. Das steigert den Wert unserer Aktien und sichert Vorteile des derzeit günstigen Zinsniveaus.

# 2. Geschäftsmodell im Einzelnen

## a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt

Die positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im Freistaat hat nunmehr auch die ehemals strukturschwachen Gebiete erfasst. Neue Infrastrukturkonzepte und der Trend zum naturnahen Wohnen im Umland der Metropolen gleichen den weiter fortschreitenden Bevölkerungsrückgang aus.

Die Großstädte sind in Sachsen geographisch gut verteilt. In nahezu allen ländlichen Gebieten besteht eine Anbindung sowohl über das gut ausgebaute Autobahnnetz als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch wenn in anderen Bundesländern Überhitzung des Wohnungsmarktes in den Großstädten gegenüber der Entvölkerung ländlicher Regionen zu beobachten ist, profitiert Sachsen weiterhin von einem gut in der Fläche verteilten Arbeitsplatzangebot.

Die gute Erreichbarkeit aller unserer Objekte und die Kenntnisse der jeweiligen Mikrolage bei den Verwaltungsmitarbeitern sind ein wesentlicher Teil des Akquiseerfolgs.





## 2. Geschäftsmodell im Einzelnen

### b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten

Der Trend zu Singlehaushalten und dem damit verbundenen Bedarf an Ein- und Zweiraumwohnungen setzt sich weiter fort. Notwendige berufsbedingte Umzüge oder Anmietung kleinerer Zweitwohnungen in der Nähe des Arbeitsortes schaffen ebenfalls einen steigenden Bedarf an kleineren Einheiten. Den Wunsch einiger Mieter zur gewerblichen Nutzung ihrer Wohnung durch zeitweise Untervermietung haben wir bisher nicht unterstützt. In Objekten, in denen Zimmervermietungen durch Eigentümer betrieben werden, sind stark steigende Bewirtschaftungskosten und Unruhe in der Hausgemeinschaft zu beobachten.

### c. Mietniveau und Aussicht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir bei den erfolgten Neuvermietungen wiederum die Kaltmieten moderat angepasst. Die mittlere Miete unseres Gesamtbestandes stieg 2021 auf 5,06 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit im Bereich des sächsischen Durchschnittswertes.

Der von Politik und Bürokratie weiter unnachgiebig behinderte Wohnungsbau wird die Auslastung des Bestandes durch stagnierendes Angebot auch künftig weiter verbessern. Eine wachsende Anzahl von Beamten in den Baubehörden sorgen mit Regulierungen und Verboten für eine weiter sinkende Attraktivität des Geschosswohnungsbaus in Sachsen. Die steigende Zahl von Baugenehmigungen wird vorrangig vom Einfamilienhausbau getragen. Weitere regulatorische Ein-

griffe (Mietpreisbremse, Energieeffizienz) sichern diesen Trend auch für die nächsten Jahre. In die gleiche Richtung wirken dabei die derzeit stark steigenden Baukosten und die wachsende Zurückhaltung der meisten Banken bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung.

An die von einigen Experten vorhergesagte zweite Leerstandswelle glauben wir nicht.

Die Neuvermietung nach einem Ende der Pandemie wird voraussichtlich zu höheren Kaltmieten erfolgen können.





### 3. Operative Umsetzung

---

## 3. Operative Umsetzung

Fokus war auch 2021 wieder die Reduzierung der Kosten je Wohneinheit. Während in den Vorjahren die Anzahl der Einheiten bei gleichen oder leicht sinkenden Kosten erhöht wurden, stand in 2021 eher die Kostensenkung und Erhöhung der Auslastung im Vordergrund. Die Kosten für administrative Maßnahmen konnten wiederum gesenkt und damit das Gesamtergebnis weiter verbessert werden.

#### **a. Ankauf**

In 2021 wurden keine neuen Objekte erworben. Neben der Verknappung des Angebotes an Verkaufsobjekten stiegen auch die Verkaufspreise im Jahresverlauf weiter an. In Anbetracht der erheblichen Kosten der Kapitaleinwerbung wurde daher aus wirtschaftlichen Erwägungen auf Akquisitionen verzichtet.

#### **b. Renovierung / Modernisierung**

Die 2020 angestoßene Sanierungsinitiative konnte im ersten Quartal 2021 weitestgehend abgeschlossen werden. Obwohl die Einheiten zu leicht höheren Kaltmieten angeboten wurden, konnten alle noch in diesem Jahr vermietet werden.

Abgesehen von kleineren Maßnahmen (Errichtung von Garagen, Balkonanbauten) an drei Objekten sind vorerst keine nennenswerten Baumaßnahmen mehr geplant.

#### **c. Vermietung**

Im Jahresverlauf 2021 wurde der Leerstandsabbau nochmals intensiviert. Neben unserem Verwaltungspartner IMMO-PLAN werden auch wieder verstärkt Makler eingebunden. Durch den Rückgang des Verkaufsangebots fokussiert sich eine Vielzahl von Maklern wieder verstärkt auf das margenschwache Vermietungsgeschäft.

Es ist gelungen, den Leerstand um weitere 2 % im Vergleich zum Vorjahr zu senken. Vor allem ist es erfreulich, dass an unserem Objekt in Mittweida die 2020 sanierten Wohnungen zu deutlich gestiegenen Kaltmieten vermietet werden konnten.

Zum Jahresende stieg die Vermietungsquote auf 91 %.



### 3. Operative Umsetzung | 4. Steuerungssystem

#### d. Bewirtschaftung

Die Bemühungen zur Senkung der Nebenkosten haben im laufenden Geschäftsjahr einen gewissen Höhepunkt erreicht. Während in der ersten Hälfte noch signifikante Einsparungen bei Hausstrom und Gebäudeversicherung erreicht werden konnten, erhöhten sich in nahezu allen Objekten die Heizkosten deutlich. Durchschnittlich mussten wir bei den gas- und ölbeheizten Objekten eine Steigerung von 26% und bei den bereits auf Holzpellets umgerüsteten Objekten eine Steigerung von immerhin 11% hinnehmen. Diese Erhöhung werden die Mieter in der nächsten Nebenkostenabrechnung sehen. Bei den leerstehenden Einheiten tragen wir diese Erhöhungen anteilig mit. Im kommenden Jahr werden wir daher die Anstrengungen zur Umrüstung von Heizungsanlagen weiter vorantreiben. Makaber ist die Erhöhung der Heizkosten aus Fernwärme in zwei Objekten über dem Preisanstieg des Erdgases. Dieses Vorgehen zeigt das Mindset der kommunalen Versorger.

## 4. Steuerungssystem RESCORE

Die Erweiterungen und Verbesserungen an unserem Steuerungstool RESCORE konnten Mitte des Jahres abgeschlossen werden. Das System läuft stabil und ermöglicht weiterhin eine effiziente und weitgehend automatisierte Abwicklung der Abrechnungsprozesse.

In der Hauptversammlung vergangenes Jahr konnten die anwesenden Aktionäre die Funktionsweise der Objektbewertung live sehen und sich einen Einblick in die Verwaltungsfunktionen verschaffen. Alle Fragen zu einzelnen Objekten konnten direkt aus dem Datenbestand des Tools heraus beantwortet werden.

Seit der kompletten Einführung der Version 2.0 wird RESCORE nun für alle Verwaltungsvorgänge bei Erwerb, Vermietung und Verwaltung genutzt. Die Daten sind auch mobil verfügbar und immer aktuell. Die Schnittstellen zur Unternehmensbuchhaltung und Vermietungsplattformen vermeiden Doppelerfassungen der Objektdaten.





## 5. Organe der Gesellschaft

---

# 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

Sachsen konnte nach der pandemiebedingten Wachstumsdelle des Vorjahres wieder wirtschaftlich zulegen. Unter den ostdeutschen Flächenbundesländern ist Sachsen weiterhin unangefochtener Spitzenreiter. Mit neuen Ansiedlungen, wie Vodafone in Dresden und Meyer Burger in Freiberg, setzt sich dieser Trend auch in der nächsten Zukunft fort. Die Vielzahl von naturwissenschaftlich und technisch geprägten Hochschulen und die hohe Dichte an außeruniversitären Forschungseinrichtungen decken den steigenden Bedarf an Nachwuchsfachkräften. Auch bereits ansässige Großinvestoren wie Infineon in Dresden und DHL in Leipzig haben bereits eine Ausweitung ihrer Kapazitäten angekündigt.

Durch die bisher gut funktionierende Entwicklung des umliegenden, ländlichen Bereichs ist auch für Ansiedlung von Unternehmen mit hohem Flächenbedarf und Erschließung weiterer Wohnsiedlungen ausreichend Raum. Die gut entwickelte Infrastruktur ermöglicht die Anbindung an die Zentren.

### b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen

Der Bestand an Mietwohnungen ist, wie bereits in den Vorjahren, unverändert. Geschosswohnungsbau oder grundhafte Sanierungen finden nur in den Zentren der großen Städte statt. Der leicht gestiegene Bedarf wird derzeit und in naher Zukunft durch den immer noch vorhandenen Leerstand gedeckt. Die Rückbauaktivitäten in den Plattenbausiedlungen einiger Gemeinden wurden erfreulicherweise beendet.



## 7. Der Immobilienmarkt in Sachsen

---

Die allgemeinen Trends der vergangenen Jahre, wie:

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

haben sich auch 2021 weiter fortgesetzt. Diese Entwicklung führte zu einer starken Nachfrage unserer im Vorjahr renovierten Einheiten und zu einer durchweg besseren Bestandsauslastung.

Die durch den Freistaat angekündigte Förderung des sozialen Wohnungsbaus geht an den realen Marktverhältnissen weit vorbei. Die Landesregierung plant die Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen und die Förderung von Neubau und Sanierung durch Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen. Dabei werden die steigenden bürokratischen Hürden und daraus resultierend Verteuerung der Neubauten nicht annähernd durch den Förderanteil gedeckt. Darüber hinaus hat das Mietniveau in den ländlichen Bereichen die geplante Mietpreisbindung von derzeit 6,50 EUR/ m<sup>2</sup> bei Weitem noch nicht erreicht. Nach Auskunft des Referats Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung wurde 2021 kein einziger Antrag auf die neue Förderung gestellt. Nach unserer Wahrnehmung wird es, wie so oft, bei einem Strohfeuer im Vorfeld der Landtagswahlen und bestenfalls bei einer verdeckten Subvention der kommunalen Wohnungsunternehmen bleiben.

Im Umfeld steigender Immobilienpreise ist das Angebot stark zurückgegangen und auf Seiten der Investoren sind viele neue Teilnehmer am Markt aufgetaucht. Verführt durch das günstige Zinsumfeld wurde in den vergangenen Monaten das Angebot fast vollständig abverkauft und der Nachfrageüberhang führte zu einem sichtbaren Preisanstieg. Der Dreisatz aus Kaufpreis, Rendite und Bewirtschaftungskosten scheint nicht mehr zu gelten. Wir erwarten durch die absehbar steigenden Zinsen eine Normalisierung dieses Trends, da sich diese Anleger dann entweder übernommen haben werden oder sich wieder anderen Anlageformen zuwenden.

### c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen

Die gesetzlichen Vorgaben zu pandemiebedingten Schutzmaßnahmen am Arbeitsplatz und auf Baustellen wurden im Jahresverlauf schrittweise gelockert. Es war eine kontinuierliche Verbesserung der Auslastung bei unseren Handwerkspartnern zu beobachten.





## 7. Der Immobilienmarkt in Sachsen

In der ersten Hälfte 2021 wurden auf Basis der vertraglichen Vereinbarungen aus dem Vorjahr die verbliebenen Maßnahmen abgearbeitet. Neue Projekte konnten durch die mittlerweile stark gestiegenen Preise nicht angegangen werden. In Summe wurden ca. 140 TEUR in die Modernisierung des Bestandes investiert. Damit wurde ein direkter Mehrwert für unsere Aktionäre geschaffen.

### d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2021 auf 2.644 TEUR (VJ 2.615 TEUR). Daraus resultiert eine Erhöhung von 29 TEUR. Von der Bilanzsumme werden 86,6% (VJ 88,3%) als Anlagevermögen ausgewiesen. Die wesentlichen Positionen stellen dabei die Grundstücke und Wohnungen mit 2.239 TEUR (VJ 2.273 TEUR) dar. Die leichte Minderung des Anlagevermögens resultiert aus der jährlichen Abschreibung.

Die Anlagendeckung ersten Grades liegt bei 98% im Geschäftsjahr und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (97%) nur leicht verändert. Bei diesem wird das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Anlagevermögen beschrieben. Das langfristige Vermögen ist somit im Wesentlichen durch langfristiges Kapital finanziert.

Das ausgewiesene Eigenkapital stieg im Geschäftsjahr von 2.228,32 TEUR auf 2.237,82 TEUR. Dies entspricht einer Steigerung um 9,5 TEUR, welche auf den erzielten Jahresüberschuss des Berichtsjahres zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt damit zum Ende des Geschäftsjahres 2021 bei 84,62% nach 85,62% zum Ende des Vorjahres. Die Änderung wird überwiegend durch die gestiegene Bilanzsumme bedingt.

Das Fremdkapital stieg leicht um 20,24 TEUR auf 406,67 TEUR (Vorjahr 386,43 TEUR). Daraus ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 15,38% (VJ 14,78%). Der Verschuldungsgrad beträgt 18,17% (VJ 17,34%). Die Nettoverschuldung für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt bei 401,25 TEUR (Vorjahr 381,93 TEUR).

Der Bestand an vermietbarer Wohnfläche blieb mit 3.740 m<sup>2</sup> im Jahresverlauf nahezu unverändert. Durch leichte Anhebung der Kaltmieten bei einigen Neuvermietungen und Abbau des Leerstandes konnten die Mieterlöse um 13% auf 296 TEUR (VJ 262 TEUR) gesteigert werden. Das Jahresergebnis nach Steuern steigt im Geschäftsjahr 2021 auf 9,50 TEUR (VJ 1,67 TEUR).

Aufgrund des positiven Jahresergebnisses stieg die Eigenkapitalrendite im Vergleich zum Vorjahr um 0,35% auf 0,42% (VJ 0,07%).



## 7. Der Immobilienmarkt in Sachsen | 8. Prognosebericht

---

Infolge des erzielten Ergebnisses erhöhte sich die Gesamtkapitalrentabilität auf 0,70% (VJ 0,42%).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) liegt mit 15,23 TEUR auch deutlich über dem Vorjahreswert (5,15 TEUR). Die positive Entwicklung wurde vor allem durch die gestiegenen Umsätze erzielt.

Bereinigt man das Ergebnis um die „Being-Public“-Kosten und die Kosten der Kapitalmaßnahmen, ergibt sich ein EBIT in Höhe von 57,58 TEUR (VJ 43,0 TEUR). Der daraus resultierende EBITA beträgt 116,57 TEUR (VJ 101,63 TEUR).

Für das Jahr 2021 ergibt sich ein Cashflow i. H. v. 68,49 TEUR (Vorjahr 60,33 TEUR). Das Ziel eines positiven Cashflows konnte auch in diesem Geschäftsjahr erfolgreich realisiert werden.

## 8. Prognosebericht

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2021 nicht durch Zukäufe gewachsen. Grund war im Wesentlichen die unwirtschaftlichen Bedingungen der Kapitalbeschaffung. Finanzierungsmöglichkeiten:

- **Eigenkapital:** Weitere Kapitalmaßnahmen kommen auf einem Kursniveau weit unter dem Wert des Immobilienbestandes nicht in Betracht. Das eingetragene genehmigte Kapital schafft die Möglichkeit zur kurzfristigen Reaktionen auf Opportunitäten.
- **Fremdkapital:** Der Fremdkapitaleinsatz ist nach wie vor das Mittel der Wahl. Das derzeitige Zinsniveau und die niedrige Fremdkapitalquote der Gesellschaft spricht für dieses Mittel. In den Gesprächen mit mehreren Kreditinstituten haben sich bisher keine wirtschaftlichen Finanzierungsmöglichkeiten ergeben. Im Bereich der Unternehmensanleihen ist unser derzeitiger Kapitalbedarf noch zu gering. Hier sind am Markt nur Lösungen im Bereich größer 5 Mio EUR vorhanden.
- **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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten auf diese Weise bereits zwei kleine Investitionen realisiert werden.





Der Vorstand hat für die Gesellschaft in Bezug auf die wesentlichen Rahmenbedingungen bis Ende 2022 folgende positive Erwartungen:

- weiter steigende Bau- und Energiekosten
- weiterhin kaum Zuwachs an Neubauwohnungen
- steigende Einkommen durch Fachkräftemangel
- Metropolen mit Bevölkerungswachstum beeinflussen das Umland positiv

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. Für die nächsten Jahre bedeutet das:

- Akquisition von ca. 5 bis 20 neuen Einheiten mit ca. 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vorbereitung der Fremdkapitalaufnahme zur nachhaltigen Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität

## 9. Chancenbericht

Für die BAL ergeben sich Wachstums- und Ertragschancen in folgenden Bereichen:

### a. Konsolidierung Verwaltermarkt

Unser Verwaltungspartner IMMO-PLAN ist im vergangenen Jahr deutlich gewachsen. Kleinere Verwaltungsgesellschaften, die zu Beginn der 90-er Jahre ihre Arbeit aufgenommen haben, stehen zum Verkauf oder geben ihre Bestände ab. Das Wachstum unseres Verwaltungspartners versorgt uns auch künftig mit Verkaufsangeboten.

### b. Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der Wert und die Auslastung des Bestandes werden derzeit und in absehbarer Zukunft durch folgende Einflüsse positiv beeinflusst:



## 9. Chancenbericht | 10. Risikobericht

---

- Zuzug aus dem ländlichen Bereich in Städte und Zentren der Großgemeinden
- Verteuerung und damit Verhinderung von Neubau durch weitere Bürokratisierung des Wohnungsbaus
- Aussicht auf Zinssteigerung und damit verbundene Zurückhaltung bei Großinvestitionen (Hausbau)
- steigender Flächenbedarf, vor allem bei kleineren Haushalten

### c. Digitalisierung

Im Zusammenhang mit der Einführung unseres Verwaltungstools RESCORE 2.0 ist eine weitere Automatisierung der Abrechnungs- und Verwaltungsprozesse möglich, was zu weiteren Einsparungen bei den Personalkosten führen wird. Die Bewertung der Angebotsobjekte hat sich nochmals vereinfacht, was die Prüfung und Bewertung von mehr Angeboten ermöglicht.

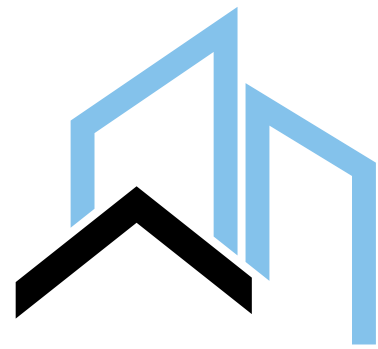
### d. Akquise und Finanzierung

Das weiterhin günstige Zinsniveau ermöglicht eine wirtschaftliche Finanzierung von Zukäufen sowie mittelfristig die Möglichkeit zur Senkung der Zinsbelastung für die Gesellschaft.

## 10. Risikobericht

Das seit Jahren bewährte System RESCORE wurde mit der Version 2.0 Ende 2021 erheblich verbessert und vereinfacht. Die frühzeitige Identifikation von Risiken sowie der permanente Abgleich mit den Erwartungen aus der Ankaufphase stehen dabei weiterhin 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 wesentlichen 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 vielen Fällen keine Ausfallmonate entstehen.

### **c. Zahlungsausfälle**

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

Das Mittel der Wahl ist 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.



## 10. Risikobericht

---

### 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.

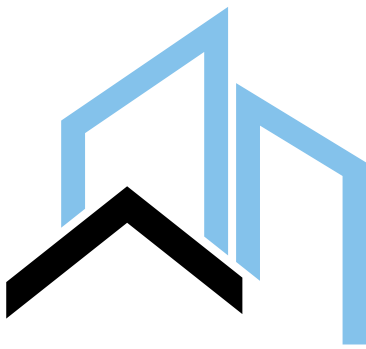
Die Unternehmensgröße erlaubt die Nutzung größenabhängiger Erleichterungen.

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 in den vergangenen Jahren 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 ist aber systemisch und kann 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 2021

### Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.547,00	35.195,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.239.422,35		2.265.532,01
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	9,00		627,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>28.216,30</u>		<u>7.369,46</u>
		<u>2.267.647,65</u>	<u>2.273.528,47</u>
Summe Anlagevermögen		2.289.194,65	2.308.723,47
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	127.571,27		53.843,04
2. sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 112.276,72 (EUR 136.408,84)	210.166,00		229.681,16
		<u>337.737,27</u>	<u>283.524,20</u>



**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

**Aktiva**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.419,18	4.491,32
Summe Umlaufvermögen		<u>343.156,45</u>	<u>288.015,52</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>12.137,82</u>	<u>18.007,64</u>
		<u><b>2.614.746,63</b></u>	<u><b>2.052.684,21</b></u>





## Bilanz zum 31. Dezember 2021

---

### Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag		331.678,98–	333.348,96–
IV. Jahresüberschuss		9.494,14	1.669,98
Summe Eigenkapital		<u>2.237.815,16</u>	<u>2.228.321,02</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		16.223,00	9.461,32
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	50.000,00		50.000,00
– davon mit einer Restlaufzeit bis mehr als einem Jahr EUR 50.000,00 (EUR 50.000,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.724,98		22.248,64
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 51.724,98 (EUR 22.248,64)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	284.889,78		302.120,65
– davon aus Steuern EUR 0,00 (EUR 620,40)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 727,60 (EUR 229,98)			





## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.157,08 (EUR 4.486,20)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 279.732,70 (EUR 297.634,45)			
		<hr/>	<hr/>
		386.614,76	374.369,29

### D. Rechnungsabgrenzungsposten

	3.836,00	2.595,00
	<hr/>	<hr/>
	<b>2.644.488,92</b>	<b>2.614.746,63</b>

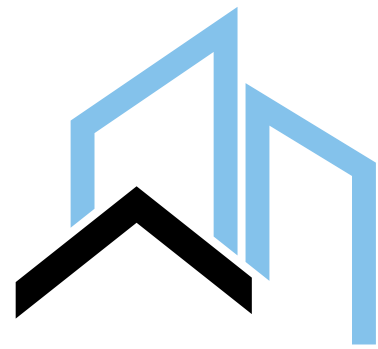




**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>295.946,65</u>	<u>262.215,28</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>295.946,65</b>	<b>262.215,28</b>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25,00		211,91
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>49.156,24</u>		<u>40.426,17</u>
		49.181,24	40.638,08
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		13,00 –	41,01 –
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.398,52		9.275,44
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>9.352,16</u>		<u>8.848,94</u>
		10.750,68	18.124,38
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	58.993,16		58.665,53



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	136.857,66		117.127,55
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	205,50		529,20
c) Reparaturen und Instandhaltungen	24.495,70		20.252,69
d) Fahrzeugkosten	0,00		1.652,41
e) Werbe- und Reisekosten	111,14		0,00
f) Kosten der Warenabgabe	5.613,62		2.549,60
g) verschiedene betriebliche Kosten	55.724,67		57.672,66
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>28.277,33</u>		<u>12.458,61</u>
		251.285,62	212.242,72
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		155,46	2.248,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.040,74	9.435,27
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2,51</u>	<u>0,46</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>15.223,64</b>	<b>6.674,08</b>
12. sonstige Steuern		<u>5.729,50</u>	<u>5.004,10</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b><u>9.494,14</u></b>	<b><u>1.669,98</u></b>



# 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 **31.12.2021** und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom **01.01.2021** bis zum **31.12.2021** 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 **31.12.2021** sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom **01.01.2021** bis zum **31.12.2021**.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

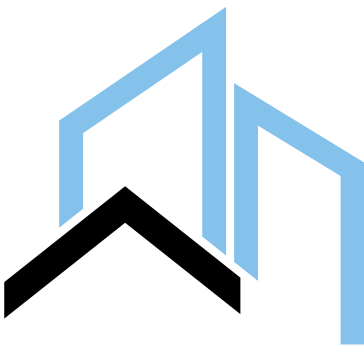
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

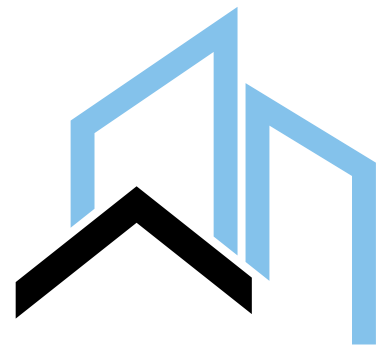
Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meinem Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.



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



Bestätigungsvermerk

eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss 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 29.07.2022

(Wirtschaftsprüfer)

