



21

Деловой отчет



## Развитие бизнеса B-A-L Germany AG

	2017	2018	2019	2020	2021
Количество жилых единиц	32	48	67	81	81
Жилая площадь в м <sup>2</sup>	840	1.648	2.781	3.749	3.749
Доля пустующих площадей в %	0	3	8	11	9
Доход от сдачи в аренду (тыс. евро)	55	88	170	262	296
Кэш-флоу (тыс. евро)	9	./ .89	./ .192	60	70
ЕБИТА (тыс. евро)	n/a	8,2	17,6	101,6	116,6

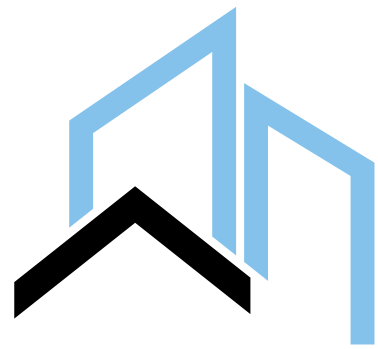




## Оглавление

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





## Вступительное слово правления

Уважаемые акционеры и деловые партнеры,

Завершился год консолидации наших усилий и стабилизации бизнеса. Мы реагировали на сложные нормативные изменения и сосредоточились на развитии портфеля недвижимости. Кроме сокращения доли вакантных площадей и административных расходов, мы продолжили модернизационные мероприятия, начатые в предыдущем году, и для большинства объектов недвижимости закончили их. И таким образом, мы завершили столь желанную „вторую волну санации“.



Мы не тратили свои нервы из-за роста цен и сосредоточились на рациональном управлении нашим портфелем, сознательно избегая возможностей загонять себя в долги с целью приобретения новых объектов по нынешним завышенным ценам. На рынке недвижимости нас рассматривают как небольшую компанию. Неважно, приобретем мы еще пять или десять квартир – рост любой ценой, а также приобретение объектов по ценам, которые ниже текущего уровня рентабельности, противоречат нашим убеждениям.

Поскольку мы уже получаем прибыль за счет управления нашим портфелем, у нас достаточно терпения для того, чтобы дождаться следующего ценового цикла, даже через два-три года. Рациональное использование капитала и повышение рентабельности нашего бизнеса однозначно имеет наивысший приоритет.

Как и ожидалось, финансовый результат удалось значительно увеличить в 2021 году, и это без приобретения новых объектов недвижимости. Более того, мы достаточно сильны, чтобы использовать удобные возможности по мере их возникновения.

Арендный доход, в этом году составивший 296 тыс. евро, вновь превысил показатель предыдущего года более чем на 13 %. Поскольку мы не приобретали новых объектов как в конце прошлого года, так и в течение 2021 г., рост произошел за счет сокращения доли вакантных площадей и повышения арендной платы.

Учитывая размер нашей компании, ее дальнейший рост безусловно имеет смысл, но, сохраняя спокойствие при текущей динамике цен, мы терпеливо ожидаем появления удобных возможностей.



Фалько Чунке







Уважаемые дамы и господа,

Наблюдательный совет сопровождал и контролировал развитие компании в течение всего 2021-го года. При этом он исполнял свои обязанности, возложенные на него в соответствии с законом и Уставом.



Совет директоров консультировал и поддерживал правление в части управления компанией. В течение года было организовано одно заседание, в котором приняли участие все члены наблюдательного совета. Следует отметить, что в связи с пандемией большое количество согласований было проведено в режиме онлайн. Для целей документирования использовалась предоставленная компанией дискуссионная платформа Whereby. Исполнительный совет также принимал участие в отдельных обсуждениях, чтобы предоставить информацию по теме заседания. В процессе согласований по-прежнему преобладала открытая и доверительная атмосфера. 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 2021 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.

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. Кроме этого, теперь можно просматривать и оценивать данные текущего бухгалтерского учета. Правление в необходимом объеме информировало членов наблюдательного совета о состоянии и развитии компании с помощью исчерпывающей информационно-справочной документации и устных разъяснений.

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

Хамбюрен, 10.06.2022 г.

От имени наблюдательного совета

Бернд Альбрехт

Председатель наблюдательного совета



## 1. Стратегическое направление деятельности | 2. Бизнес-модель в деталях

# 1. Стратегическое направление деятельности

Компания BAL – небольшая компания на рынке аренды жилья в Саксонии, имеющая свою уникальную бизнес-модель. Маломасштабное приобретение отдельных жилых единиц и многоквартирных домов, а также связанная с этим возможность выбора наиболее прибыльных объектов, обеспечивает максимально возможную рентабельность вложений в недвижимость. Листинг на фондовой бирже с сопутствующей возможностью привлечения заемного капитала является уникальным преимуществом для компании такого размера. Короткие пути принятия решений позволяют непосредственно реализовать необходимые меры для оптимального извлечения прибыли с каждого объекта. При этом, данные меры могут быть реализованы сразу после приобретения объектов, а первые шаги могут быть выполнены параллельно с процессом передачи прав собственности.

Это позволяет обеспечить широкую диверсификацию портфеля недвижимости по месторасположению, размерам и году постройки. Благодаря рациональному управлению и продуманному выбору арендаторов мы постоянно наращиваем стоимость нашего портфеля.

Цель – наращивать портфель недвижимости за счет новых приобретений, и, таким образом, оптимизировать административные расходы в расчете на стандартизированную единицу портфеля. Необходимые для этого капиталовложения первоначально планируется привлечь в виде заемного капитала. Это повышает стоимость акций компании и обеспечивает преимущества благоприятного на настоящее время уровня процентных ставок.

# 2. Бизнес-модель в деталях

## а. Саксония как региональный профиль

Благоприятное развитие рынка жилой недвижимости в Саксонии в настоящее время затронуло и ранее слабые в инфраструктурном плане регионы. Новые концепции инфраструктурного развития и нарастающая тенденция проживания «ближе к природе» в окрестностях мегаполисов компенсируют все еще продолжающееся снижение численности населения.

Крупные города географически довольно хорошо распределены по всей Саксонии. Почти все сельские районы связаны между собой прекрасно развитой системой автомагистралей и сетью общественного транспорта. Несмотря на то, что в крупных городах других федеральных земель наблюдается некоторый «перегрев» жилищного рынка одновременно с депопуляцией сельских регионов, Саксония продолжает пользоваться преимуществами территориально распределенных рабочих мест.

Хорошая доступность всех наших объектов недвижимости и экспертные знания нашего административного персонала для различных микрорайонов являются существенными факторами, определяющими успешные сделки по приобретению новых объектов.





## 2. Бизнес-модель в деталях

### б. Ориентация на малые и средние объекты

Сохраняется тенденция увеличения числа одиночных домохозяйств и связанная с этим потребность в однокомнатных и двухкомнатных квартирах. Необходимые переезды, связанные с работой, или аренда небольшого второго дома рядом с местом работы также создают растущий спрос на небольшие объекты. Мы пока не поддерживаем желание некоторых жильцов использовать свои квартиры в коммерческих целях, сдавая их в субаренду. На объектах, где сдачей в аренду занимаются сами собственники, наблюдается резкий рост эксплуатационных расходов, а также зачастую наблюдается недовольство других членов жилищного сообщества.

### в. Уровень арендной платы и открывающиеся перспективы

В прошедшем финансовом году мы снова умеренно скорректировали ставку арендной платы для новых объектов. Средняя арендная ставка для нашего портфеля в 2021 году выросла до 5,06 евро / кв. м, что соответствует среднему показателю для всей Саксонии.

Из-за политики и бюрократии, постоянно тормозящих развитие жилищного строительства, за счет стагнации предложения новых объектов на рынке будет продолжаться увеличение эффективности использования нашего жилищного фонда. Благодаря постоянно появляющимся новым предписаниям и запретам при растущем числе государственных регуляторных органов, привлекательность многоэтажного жилищного строительства в Саксонии продолжает снижаться.

Рост числа разрешений на строительство в основном обусловлен строительством отдельных домов, рассчитанных на одну семью. Дальнейшее вмешательство регулирующих органов (органичение уровня арендной платы, нормативы энергоэффективности) закрепит эту тенденцию на ближайшие несколько лет. Нынешний резкий рост стоимости строительства и растущее нежелание большинства банков обеспечивать финансирование коммерческой недвижимости создают тот же эффект. Мы не верим во вторую волну появления новых вакантных площадей, которую прогнозируют некоторые эксперты. После окончания пандемии, сдача в аренду, вероятно, будет возможна только при более высоких базовых арендных ставках.





### 3. Оперативная деятельность

---

## 3. Оперативная деятельность

В 2021 году основное внимание вновь было уделено снижению затрат в расчете на одну жилую единицу. Если в предыдущие годы количество объектов увеличивалось, а расходы оставались на прежнем уровне или немного снижались, то в 2021 году основное внимание было уделено снижению расходов и увеличению уровня заполняемости арендных площадей. Расходы на административные мероприятия были снова сокращены, что позволило значительно улучшить общий финансовый результат.

#### а. Приобретения

В 2021 году не приобретались новые объекты недвижимости. Кроме недостаточного предложения новых объектов, цены на продажу также продолжали расти в течение года. Ввиду значительных затрат на привлечение заемного капитала, было принято решение отказаться от приобретения новых объектов, исходя из экономических соображений.

#### б. Обновление / модернизация

Положившая свое начало в 2020 году инициатива по реконструкции и модернизации отдельных объектов, в целом, была практически завершена в первом квартале 2021 года. Хотя эти объекты и предлагались для сдачи по более высокой базовой арендной ставке, все они успешно были сданы в аренду в этом году. Кроме незначительных строительных работ (строительство гаражей, пристройка балконов) на трех объектах, никаких других значительных мероприятий на данный момент не запланировано.

#### в. Сдача в аренду

На протяжении всего 2021 года основное внимание снова уделялось сокращению доли вакантных площадей. Наряду с нашим управляющим партнером IMMO-PLAN, все чаще в поиске арендаторов принимали участие брокеры. В связи с сокращением предложения на рынке недвижимости, многие брокеры стали уделять больше внимания низкодоходному бизнесу по сдаче недвижимости в аренду. Нам удалось снизить долю вакантных площадей еще на 2% по сравнению с предыдущим годом.

Прежде всего, особо стоит отметить, что все объекты, отремонтированные в 2020 году на нашем объекте в г. Миттвайда, удалось сдать в аренду при значительно увеличенной базовой арендной ставке.

К концу года уровень заполняемости вырос до значения 91%.



### 3. Оперативная деятельность | 4. Система управления RESCORE

#### г. Рациональное использование

Эксплуатационные расходы

Наши усилия по сокращению эксплуатационных расходов достигли определенного предельного значения в 2021 году. Хотя в первом полугодии была обеспечена значительная экономия на электроэнергии и страховании зданий, расходы на отопление помещений значительно возросли почти для всех наших объектов. В среднем, нам пришлось смириться с увеличением платы на 26% для объектов, отапливаемых газом и нефтью, и на 11% для объектов, уже переведенных на древесные гранулы. Арендаторы увидят увеличение этих расходов в следующем счете за обслуживание. В случае вакантных площадей мы сами должны нести эти дополнительные расходы пропорционально нашим долям собственности. Поэтому в следующем году мы продолжим наши усилия по модернизации систем отопления. Особо жутким является увеличение расходов на отопление при централизованном теплоснабжении на двух объектах недвижимости, превзошедшее рост цен на природный газ. Такой подход к ценообразованию свидетельствует о менталитете коммунальных служб.

## 4. Система управления RESCORE

Разработка расширений и дальнейшие усовершенствования нашего инструмента управления RESCORE были завершены в середине года. Система работает стабильно и продолжает обеспечивать эффективную автоматизированную обработку бухгалтерских процессов.

На ежегодном общем собрании акционеров в 2020 году присутствующие акционеры смогли в режиме онлайн ознакомиться с процессом оценки имущества и получить общее представление об административных функциях системы. Ответы на все вопросы по отдельным объектам недвижимости можно получить непосредственно из базы данных RESCORE.

После внедрения версии 2.0, система уже применяется для сопровождения всех административных процессов, связанных с новыми приобретениями недвижимости, сдачей в аренду и управлением объектами. Данные для всех объектов также доступны на мобильных устройствах и всегда актуальны. Интерфейсы для работы с корпоративной бухгалтерией и интернет-платформами для сдачи в аренду позволяют избежать дублирование данных о недвижимости.





## 5. Структура компании

---

# 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 2021 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

После сокращения темпов роста, связанного с пандемией в предыдущем году, Саксония смогла снова улучшить свои экономические показатели. Саксония продолжает оставаться бесспорным лидером среди восточных федеральных земель Германии. С появлением новых поселений, таких как Vodafone в Дрездене и Meyer Burger во Фрайберге, эта тенденция сохранится и в ближайшем будущем. Большое количество научно-технических высших учебных заведений и высокая плотность исследовательских институтов удовлетворяют растущий спрос на молодых специалистов. Базирующиеся здесь крупные инвесторы, такие как Infineon в Дрездене и DHL в Лейпциге, уже объявили о расширении своих мощностей.

За счет хорошо развитых прилегающих сельских районов в наличии имеется достаточно места для размещения предприятий с высокими требованиями к земельным площадям, а также для дальнейшего развития жилых районов. Хорошо развитая инфраструктура обеспечивает связь с центральными районами.

### б. Рынок арендной жилой недвижимости в Саксонии

Количество квартир, сдаваемых в аренду, остается по-прежнему неизменным, как и в предыдущие годы. Строительство новых квартир или капитальный ремонт проводятся только в центрах крупных городов. Несколько возросший спрос в настоящее время и в ближайшем будущем полностью удовлетворяется за счет существующего на рынке предложения вакантных площадей. К счастью, работы по демонтажу сборных жилых комплексов в некоторых муниципалитетах были приостановлены.



## 5. Рынок недвижимости в Саксонии

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 2021 году. Эти тенденции обеспечили высокий спрос на наши объекты, отремонтированные в предыдущем году, а также стабильный уровень заполняемости арендных площадей.

Объявленное в Саксонии продвижение программы социального жилья значительно отстает от рыночных реалий. Правительство федеральной земли планирует выдавать сертификаты на право приобретения жилья и поощрять новое строительство и реконструкцию с помощью грантов и дешевых кредитов. Возрастающие бюрократические барьеры и, как следствие, увеличение стоимости нового строительства почти не покрываются субсидиями. Более того, уровень арендной платы в сельской местности пока еще не достиг запланированного контрольного значения арендной стоимости, которое в настоящее время составляет 6,50 евро / кв.м. По информации жилищного отдела Министерства регионального развития земли Саксония, в 2021 году не было подано ни одного заявления на получение новой субсидии. По нашему представлению, в этом плане существенных изменений в преддверии муниципальных выборов пока ожидать не стоит, и в лучшем случае скрытые субсидии будут предоставлены для муниципальных жилищных компаний.

В условиях роста цен на недвижимость предложение резко сократилось, и на рынке появилось много новых участников-инвесторов. Соблазнившись благоприятными условиями процентных ставок, предлагаемые в последние месяцы объекты были почти полностью раскуплены, а избыточный спрос привел к заметному росту цен. Правило трех основных факторов - цена покупки, доходность и эксплуатационные расходы - похоже, больше не действует. Мы ожидаем, что эта тенденция нормализуется с ростом процентных ставок в будущем, поскольку тогда эти инвесторы либо перейдут в другие ниши, либо снова обратятся к другим инвестиционным инструментам.

### в. Доступность услуг ремонтных мастеров

В течение года постепенно смягчались законодательные требования в отношении мер защиты от пандемии на рабочих местах и на строительных площадках. Наблюдалось постоянное увеличение загрузки производственных мощностей наших бизнес-партнеров по ремонтным







## 5. Рынок недвижимости в Саксонии

работам. В первой половине 2021 года оставшиеся работы были проведены на основе договорных соглашений, заключенных в предыдущем году. Новые проекты не могли быть начаты из-за резкого роста цен в это время. В общей сложности в модернизационные работы было инвестировано около 140 тыс. евро, что обеспечило прямую добавленную стоимость для наших акционеров.

### г. Экономическое развитие в прошедшем финансовом году

Общий балансовый итог увеличился на 562 тыс. евро до 2.644 тыс. евро на 31 декабря 2021 года (в предыдущем году 2.615 тыс. евро). Из общей суммы баланса 86,6 % (в предыдущем году 88,3 %) приходится на основные средства. Основными статьями здесь являются участки земли и жилые единицы на сумму 2.239.000 евро (в предыдущем году 2.273.000 евро). Незначительное сокращение основных средств является результатом ежегодной амортизации.

Покрытие инвестиций первой степени в этом финансовом году составляет 98 %, это значение незначительно изменилось по сравнению с предыдущим годом (97 %). Здесь описывается взаимосвязь между собственным капиталом и основными средствами. Таким образом, долгосрочные активы в основном финансируются за счет долгосрочного капитала.

В отчетном году собственный капитал вырос с 2.228,32 тыс. евро до 2.237,82 тыс. евро. Это соответствует увеличению на 9,5 тыс. евро, что связано с чистой прибылью, достигнутой в отчетном году. Таким образом, коэффициент собственного капитала составил 84,62 % на конец 2021 финансового года по сравнению с 85,62 % на конец предыдущего года. Это изменение в основном связано с увеличением итогового баланса.

Величина заемного капитала незначительно выросла на 20,24 тыс. евро до 406,67 тыс. евро (в предыдущем году 386,43 тыс. евро). В результате доля заемного капитала составила 15,38 % (в прошлом году 14,78 %). Коэффициент соотношения между заёмными и собственными средствами составляет 18,17 % (в прошлом году 17,34 %). Чистый долг за 2021 год составляет 401,25 тыс. евро (381,93 тыс. евро в 2020 г.).

Объем арендопригодной жилой площади в течение года почти не изменился и составил 3 740 кв. м. Благодаря небольшому повышению базовой арендной ставки по некоторым новым договорам аренды и сокращению доли вакантных площадей, доход от аренды увеличился на 13 % и составил 296.000 евро (в предыдущем году 262.000 евро). Годовой результат после уплаты налогов увеличится до 9,50 тыс. евро (в предыдущем году 1,67 тыс. евро) в 2021 финансовом году.

Благодаря положительному годовому результату, рентабельность капитала увеличилась на 0,35 % до 0,42% (в предыдущем году 0,07 %) по сравнению с предыдущим годом.



## 5. Рынок недвижимости в Саксонии | 8. Отчет о прогнозируемых показателях

Из-за положительного годового результата рентабельность совокупного капитала увеличилась до 0,70 % (в предыдущем году 0,42 %).

Результат от обычной деятельности (EGT) в размере 15,23 тыс. евро также значительно превышает значение предыдущего года (5,15 тыс. евро). Положительная динамика была достигнута в основном за счет увеличения оборота.

Если результат скорректировать с учетом расходов на „публичность“ и расходов на капитальные мероприятия, то EBIT составит 57,58 тыс. евро (в предыдущем году: 43,0 тыс. евро), а EBITA – 116,57 тыс. евро (в предыдущем году – 101,63 тыс. евро).

Денежный поток за 2021 год составляет 68,49 тыс. евро (в прошлом году: 60,33 тыс. евро). В этом финансовом году также была успешно достигнута цель положительного денежного потока.

## 8. Отчет о прогнозируемых показателях

В последний год компания не росла за счет приобретения новых объектов. Основной причиной этого стали невыгодные условия для привлечения заемного капитала. В этой связи дальнейшее финансирование основано на трех основных компонентах:

- **Собственный капитал:** о дальнейших мерах увеличения уставного капитала не может быть и речи при уровне цен намного ниже стоимости портфеля недвижимости. Зарегистрированный уставный капитал обеспечивает возможность для краткосрочной реакции на открывающиеся возможности для новых приобретений.
- **Заемный капитал:** использование заемного капитала по-прежнему является наиболее предпочтительным средством. Текущий уровень процентных ставок и низкий коэффициент задолженности компании говорят в пользу этого средства. Обсуждения с несколькими кредитными организациями пока не привели к согласованию прибыльных вариантов финансирования. В области корпоративных займов наши текущие требования к капиталу все еще слишком низки. На рынке доступны только решения стоимостью более 5 млн евро.
- **Накопление прибыли:** после завершения процесса выхода на фондовый рынок и устранения сопутствующих единовременных расходов, компания снова будет инвестировать полученную прибыль, в первую очередь, в дальнейший рост. В прошедшем году таким образом нам уже удалось реализовать два небольших инвестиционных проекта.



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

Правление исходит из того, что до конца 2022 года компания получит положительный эффект за счет следующих тенденций в отношении основных рамочных условий:

- дальнейшее увеличение затрат на строительство и электроэнергию
- 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

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

Правление уточняет целевые показатели роста согласно возможностям в рамках пандемии. Для последующих лет это означает следующее:

- приобретение как минимум 5 – 20 новых единиц с жилой площадью около 500 – 1.000 кв. м.
- подготовка вариантов долговых денежных займов для повышения рентабельности капитала на устойчивой основе.

## 9. Отчет о возможностях

Для BAL открываются возможности роста и получения прибыли в следующих областях:

### а. Консолидация рынка администраторов

Наш партнер по управлению недвижимым имуществом IMMO-PLAN значительно вырос за последний год. Небольшие управляющие компании, которые начали свою работу в начале 1990-х годов, выставляются на продажу или передают свои портфели недвижимости. Развитие нашего управляющего партнера в будущем продолжит обеспечивать нас актуальными предложениями рынка недвижимости для новых приобретений.

### б. Развитие экономической среды

На стоимость и использование запасов в настоящее время и в обозримом будущем оказывают положительное влияние следующие факторы:



## 9. Отчет о возможностях | 10. Отчет о рисках

---

- Миграция из сельской местности в города и центры крупных муниципальных образований
- Увеличение стоимости и, следовательно, предотвращение нового строительства за счет дальнейшей бюрократизации жилищного строительства.
- Перспектива повышения процентных ставок и связанное с этим нежелание делать крупные инвестиции (строительство домов)
- Растущий спрос на расширение жилой площади, особенно для небольших домохозяйств

### в. Цифровизация

В связи с внедрением нашего инструмента администрирования RESCORE 2.0 возможна дальнейшая автоматизация процессов выставления счетов и администрирования, что приведет к дальнейшей экономии расходов на персонал. Оценка объектов для приобретения была вновь упрощена, что позволяет рассматривать и оценивать большее количество предложений.

### г. Приобретение и финансирование

Сохраняющийся благоприятный уровень процентных ставок обеспечивает экономичное финансирование приобретений, а также возможность снижения процентного бремени для компании в среднесрочной перспективе.

## 10. Отчет о рисках

Проверенная временем система RESCORE в конце 2021 года была значительно улучшена и упрощена 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 удастся избежать месяцев ненужного простоя арендных площадей.

#### **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



## 10. Отчет о рисках

---

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 такой случай бывает 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.





**Баланс по состоянию на 31 декабря 2021 г.**

## Баланс по состоянию на 31 декабря 2020 г.

### Активы

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
<b>А. Основные фонды</b>			
I. Нематериальные активы			
1. Лицензии, приобретенные за плату, права промышленной собственности и аналогичные права и ценности, а также лицензии на данные права и ценности		21.547,00	35.195,00
II. Материальные активы			
1. Земельные участки, земельные права и здания, включая здания, находящиеся на чужой земле	2.239.422,35		2.265.532,01
2. Другие объекты, производственное и офисное оборудование	9,00		627,00
3. Авансовые платежи и объекты незавершенного строительства	28.216,30		7.369,46
		<u>2.267.647,65</u>	<u>2.273.528,47</u>
Сумма основных фондов		2.289.194,65	2.308.723,47
<b>Б. Оборотные средства</b>			
I. Требования и прочие имущественные ценности			
1. Дебиторская задолженность за товары и услуги	127.571,27		53.843,04
2. Прочие имущественные ценности – из них с остаточным сроком погашения больше года 112.276,72 евро (136.408,84 евро)	210.166,00		229.681,16
		<u>337.737,27</u>	<u>283.524,20</u>



**Баланс по состоянию на 31 декабря 2021 г.**

**Активы**

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
II. Остаток денежных средств, средства на счетах в Федеральном банке ФРГ, суммы на счетах в банках и чеках		5.419,18	4.491,32
Сумма оборотных средств		343.156,45	288.015,52
<b>V. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами</b>		12.137,82	18.007,64
		<b>2.614.746,63</b>	<b>2.052.684,21</b>





## Баланс по состоянию на 31 декабря 2021 г.

### Пассивы

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
<b>А. Собственный капитал</b>			
I. Уставной капитал		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Резерв капитала		560.000,00	560.000,00
III. Перенос убытков на счёт будущего периода		331.678,98–	333.348,96–
IV. Годовая прибыль		9.494,14	1.669,98
Сумма собственного капитала		2.237.815,16	2.228.321,02
<b>Б. Целевые резервы</b>			
1. Остальные резервы		16.223,00	9.461,32
<b>В. Обязательства</b>			
1. Обязательства перед кредитными учреждениями	50.000,00		50.000,00
– из них с остаточным сроком погашения более одного года			
50.000,00 евро (50.000,00 евро)			
2. Обязательства по товарам и услугам	51.724,98		22.248,64
– из них с остаточным сроком погашения до одного года			
51.724,98 евро (22.248,64 евро)			
3. Прочие обязательства	284.889,78		302.120,65
– из которых налоги составляют			
0,00 евро (620,40 евро)			
– из которых в рамках социального обеспечения			
727,60 евро (229,98 евро)			



## Баланс по состоянию на 31 декабря 2021 г.

### Пассивы

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
– из них с остаточным сроком погашения до одного года	5.157,08 евро (4.486,20 евро)		
– из них с остаточным сроком погашения более одного года	279.732,70 евро (297.634,45 евро)		
		386.614,76	374.369,29
<b>Г. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами</b>		3.836,00	2.595,00
		<b><u>2.644.488,92</u></b>	<b><u>2.614.746,63</u></b>





## 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>295.946,65</u>	<u>262.215,28</u>
<b>2. Валовая прибыль</b>		<b>295.946,65</b>	<b>262.215,28</b>
3. Прочие операционные доходы			
а) Доходы от расформирования целевых резервных фондов	25,00		211,91
б) Прочие операционные доходы	<u>49.156,24</u>		<u>40.426,17</u>
		49.181,24	40.638,08
4. Расход материальных средств			
а) Расходы на сырье и материалы, расходные материалы и принадлежности и по приобретенным товарам		13,00 –	41,01 –
5. Расходы на персонал			
а) Ставки и оклады	1.398,52		9.275,44
б) Социальные отчисления и расходы на обеспечение по старости и на выплату пособий	<u>9.352,16</u>		<u>8.848,94</u>
		10.750,68	18.124,38
6. Амортизационные отчисления			
а) На нематериальные активы основных средств и материальные активы	58.993,16		58.665,53





Отчет о доходах и убытках с 01.01.2021 по 31.12.2021

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
7. Различные операционные издержки			
а) Затраты на помещения	136.857,66		117.127,55
б) Страхование, взносы и сборы	205,50		529,20
в) Ремонт и техническое обслуживание	24.495,70		20.252,69
г) Расходы на транспортные средства	0,00		1.652,41
д) Рекламные и командировочные расходы	111,14		0,00
е) Расходы на сбыт продукции	5.613,62		2.549,60
ж) Различные операционные издержки	55.724,67		57.672,66
з) Остаточные прочие операционные расходы	28.277,33		12.458,61
		251.285,62	212.242,72
8. Прочие проценты и аналогичные доходы		155,46	2.248,07
9. Проценты и аналогичные расходы		9.040,74	9.435,27
10. Налоги от дохода и с выручки		2,51	0,46
<b>11. Результат после уплаты налогов</b>		<b>15.223,64</b>	<b>6.674,08</b>
12. Прочие налоги		5.729,50	5.004,10
<b>13. Чистая прибыль за год</b>		<b>9.494,14</b>	<b>1.669,98</b>



## 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 2021** года и отчета о прибылях и убытках за финансовый год с **1 января 2021** года по **31 декабря 2021** года, а также примечаний, в том числе описания методов бухгалтерского учета и методов оценки.

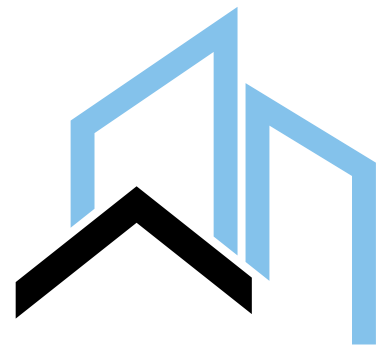
По моему мнению, на основании проведенного аудита прилагаемая годовая финансовая отчетность во всех существенных аспектах соответствует положениям немецкого коммерческого права, применяемого в отношении акционерных компаний, и в соответствии с немецкими принципами бухгалтерского учета дает достоверное и объективное представление о чистых активах и финансовом положении компании по состоянию на **31 декабря 2021** года, а также о результатах ее деятельности за финансовый год с **1 января 2021** года по **31 декабря 2021** 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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.
- 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



## Аудиторское заключение

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 продолжать непрерывно 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, 29.07.2022

(сертифицированный специалист  
в области финансового учёта)



