



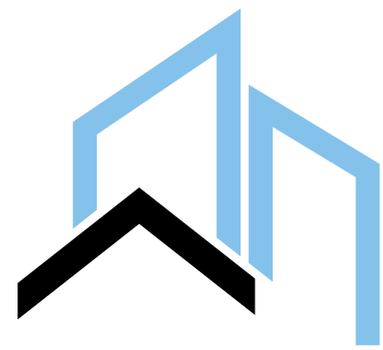
Geschäftsbericht



Executive Summary der B-A-L Germany AG

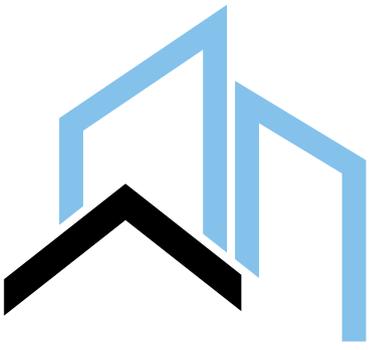
	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Wohneinheiten	48	67	81	81	89
Wohnfläche in m ²	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333
Leerstandsquote in %	3	8	11	9	6
Mieterlöse in TEUR	88	170	262	296	304
Cash-Flow in TEUR	./ 89	./ 192	60	70	92
EBITA in TEUR	8,2	17,6	101,6	116,6	83,9

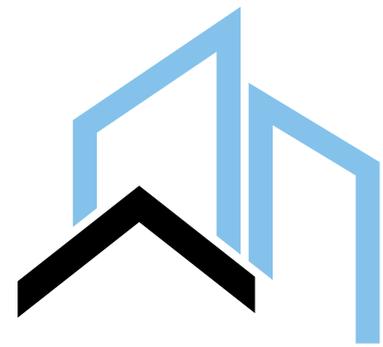




Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	3
Bericht des Aufsichtsrats	5
1. Strategische Ausrichtung	6
2. Geschäftsmodell im Einzelnen	6
a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt	6
b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten	7
c. Mietniveau und Aussicht	7
d. Nachhaltigkeit	8
3. Operative Umsetzung	9
a. Ankauf	9
b. Renovierung/Modernisierung	9
c. Vermietung	10
d. Bewirtschaftung	10
4. Steuerungssystem	11
5. Organe der Gesellschaft	11
6. Personalia	12
7. Immobilienmarkt in Sachsen	12
a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens	12
b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen	12
c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen	13
d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	13
8. Prognosebericht	14
9. Chancenbericht	15
a. Konsolidierung Verwaltermarkt	15
b. Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds	15
c. Digitalisierung	16
d. Akquise und Finanzierung	16
10. Risikobericht	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





Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre und Geschäftspartner,

es war ein Geschäftsjahr mit Höhen und Tiefen. Wir haben den Umsatz mit den Bestandsimmobilien gesteigert, Leerstand abgebaut, Verwaltungskosten gesenkt und auch wieder in die Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Daneben haben wir wieder Fremdkapital in für uns beachtlichem Umfang aufgenommen und weitere Objekte zugekauft. Diese werden kommendes Jahr ergebniswirksam werden und den inneren Wert unserer Aktien weiter steigern. Die stillen Reserven sind zum Ende des Jahres auf beachtliche 100% des Aktienpreises gestiegen. Dafür danke ich an dieser Stelle den beteiligten Aktionären.



Die im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Neuberechnung der Grundsteuern notwendige Datenerfassung haben wir fristgerecht an die Finanzbehörden übermittelt. Auf die sich anbahnende Pflicht zur Aufnahme von ESG-Themen haben wir mit einem Fahrplan zum Aufbau einer Nachhaltigkeitsstrategie reagiert. Diesem Thema gilt auch in den kommenden Jahren weiter eine besondere Aufmerksamkeit.

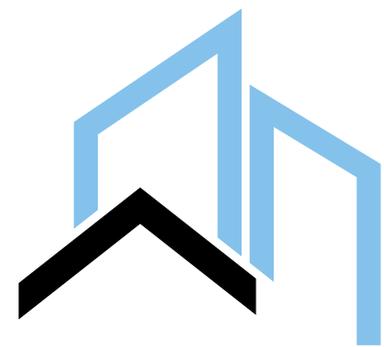
Wir haben auch in diesem Jahr mit hoher Kostendisziplin gewirtschaftet und unseren Bestand weiter aufgewertet. Den in den letzten beiden Jahren gestiegenen Leerstand konnten wir zurückführen.

Jedoch bekamen auch wir die Folgen der Energiepolitik der Bundesregierung zu spüren. Die Kosten für Strom und Wärme explodierten und die Versorger erpressten uns mit Vertragskündigungen und Preiserhöhungen um teilweise 100%. Das führte trotz aller Gegenmaßnahmen zu einer Energiekostensteigerung von > 25.000 EUR, die sich in voller Höhe auf das Ergebnis ausgewirkt hat. Die Weitergabe dieser Kosten an unsere Mieter wird uns noch weit bis ins nächste Jahr beschäftigen.

An dieser Stelle bedanke ich mich bei allen Stakeholdern für die Zusammenarbeit und Unterstützung. Bei der Wahl zum Vorstand im kommenden Jahr werde ich wieder kandidieren und hoffe auf Ihre Unterstützung.


Falko Zschunke





Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in den vergangenen Jahren hat der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2022 die Entwicklung der Gesellschaft gefördert und überwacht.

Dabei hat er die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit Energie und Einsatz wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2022 fand eine ordentliche Sitzung des Aufsichtsrates statt, wobei ein Aufsichtsratsmitglied sich vertreten ließ.



Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam festgelegt. Auch im Jahr 2022 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 der Vorstand teil, um zu Themen der Sitzung Informationen und Analysen zu liefern. Diese Abstimmungen und Gespräche wurden in einer offenen und vertrauenswürdigen Atmosphäre durchgeführt.

Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2022 fest.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats steht die Immobilienplattform RESCORE uneingeschränkt zur Verfügung. Sie 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. Bei Rückfragen von Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden diese durch den Vorstand zeitnah beantwortet; gewünschte und notwendige Unterlagen wurden unverzüglich bereitgestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 dem Antrag des Vorstandes zugestimmt, ein Darlehen in Höhe von 500.000 Euro von bestehenden Aktionären anzunehmen und damit das weitere Wachstum der Gesellschaft mit dem nötigen Kapital auszustatten. Wir danken dem Vorstand für die geleistete Arbeit in dem dynamischen und herausforderndem Umfeld und die bemerkenswert 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

Das Geschäftsmodell der BAL besteht im kleinteiligen Ankauf von Wohnimmobilien, Wohnungen und Häusern. Dabei werden Leerstand, niedrige Kaltmieten, Mieterückstände und Sanierungsbedarf zugelassen und bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt. Diese Mängel werden nach Erwerb behoben und eine entsprechende Wertsteigerung der Objekte realisiert.

Grundlage der Kalkulation ist die Erreichung einer 10- bis 11-prozentigen Mietrendite des Objekts nach Umsetzung der notwendigen Maßnahmen.

Zur Akquise der Ankaufsobjekte werden neben Maklern und Direktangeboten vor allem Kontakte unseres Verwaltungspartners IMMO-PLAN genutzt. Bei den eingehenden Anfragen kann oft ein signifikanter Abschlag vom Marktwert gegen eine schnelle Kaufentscheidung ausgehandelt werden. Die Objekte sind den Verwaltungsmitarbeitern seit Jahren bekannt und sichern die Annahmen zu Wirtschaftlichkeit und Zustand ab.

Die Finanzierung am Kapitalmarkt ermöglicht der Gesellschaft den Kapitalzugang für die Ankäufe und die weitgehende Unabhängigkeit von Banken. Ein Alleinstellungsmerkmal bei Unternehmen dieser Größe.

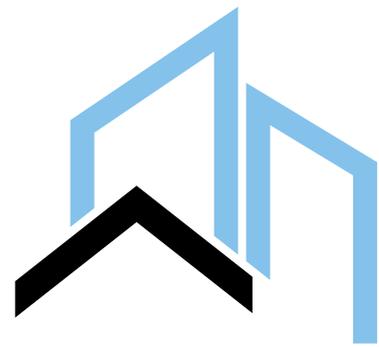
Mittelfristiges Hauptziel ist der Ausbau des Bestandes zur Senkung der Betriebskosten je Einheit. Diese Kosten sind auf das absolute Mindeste reduziert. Die Mehrzahl der betrieblichen Abläufe in Verwaltung und Controlling ist automatisiert.

2. Geschäftsmodell im Einzelnen

a. Sachsen als regionaler Schwerpunkt

Der Wohnimmobilienmarkt in Sachsen entwickelt sich aus unserer Perspektive weiter positiv. Die Großstädte haben die früheren Leerstandsprobleme hinter sich gelassen und verzeichnen in den meisten Lagen deutliche Mietsteigerungen.

Die Ausbreitung in die umliegenden, gut erschlossenen Gebiete und Kleinstädte ist in vollem Gange. Frühere Infrastrukturinvestitionen zahlen sich aus. Auch das kulturelle Umfeld profitiert von steigenden Einwohnerzahlen und erhöht die Lebensqualität weiter. In diesen Gebieten sind nahezu alle unsanierten Objekte und Bauruinen verschwunden.



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

In der Anschaffung achten wir auf eine gute Mikrolage. Das sichert uns jetzt neben einer guten Vermietbarkeit eine überdurchschnittliche Mieterqualität.

b. Ausrichtung auf kleine bis mittlere Einheiten

Trotz der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt ist die Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen weiterhin hoch. Anders als in den Städten, in denen Familien mit Kindern zunehmend größere Wohnungen nachfragen, wird dieser Bedarf in der ländlichen Region durch Einfamilienhäuser gedeckt.

An einigen Standorten fragen sowohl ältere als auch junge Menschen, insbesondere Studenten, kleine und mittlere Einheiten nach und sind bei knappem Angebot auch mit leicht erhöhten Kaltmieten einverstanden. Diese fallen durch die geringen Flächen der Einheiten als absolute Beträge nicht überproportional ins Gewicht. Damit ist eine erhöhte Fluktuation verbunden, die für uns jedoch trotz des Aufwandes der Neuvermietung handfeste Vorteile, wie Mieterhöhungspotential und regelmäßige Wartungsmöglichkeiten hat.

c. Mietniveau und Aussicht

Im Verlauf des Geschäftsjahres konnten wir wiederum die Kaltmieten bei jeder Neuvermietung moderat anpassen. Diese Anpassungen sind neben dem Leerstandsabbau eine der tragenden Säulen unserer Umsatz- und Ertragssteigerungen. Natürlich werden wir damit die dramatisch gestiegene Inflation nicht übertreffen, jedoch erhöht sich mit dem steigenden Ertragswert auch der Wert der Objekte. So schaffen wir mit der Nutzung des Mieterhöhungspotentials einen konkreten Mehrwert für unsere Aktionäre.

Auf Mieterhöhungen in laufenden Verträgen haben wir vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten verzichtet. Diese werden wir in 2023 nachholen.

Im Allgemeinen lässt sich eine leichte Erhöhung des Mietniveaus auch im ländlichen Raum beobachten. Die gestiegene Auslastung macht die vor allem bei überregionalen Bestandsaltern und Bauträgern früher üblichen Notvermietungen unter der Durchschnittsmiete überflüssig.

Die von der Regierung geplante Schaffung von 400.000 Wohnungen mit Sozialbindung pro Jahr ist nicht ansatzweise zu erreichen. Der geringe Teil, der tatsächlich hergestellt wird, befindet sich in den Ballungszentren. Damit ist in unseren Gebieten mit Konkurrenz durch Neubau in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Wir gehen auch in den kommenden Jahren weiter von einer Verteuerung des Neubaus aus. Neben steigenden bürokrati-



2. Geschäftsmodell im Einzelnen

tischen Hürden tragen auch die deutlichen Erhöhungen von Materialpreisen und Zinsen sowie die Reduzierung von Fördermöglichkeiten zur Unwirtschaftlichkeit von Neubauprojekten bei. Damit erhöht die Politik den Wert des Wohnungsbestandes, wovon wir in besonderem Maße profitieren. Von verschiedenen Projektentwicklern werden Dauern der Genehmigungsverfahren von zehn Jahren und mehr genannt. Das bedeutet für uns Planungssicherheit.

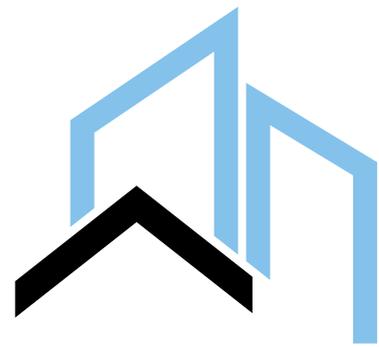
Ohne Berücksichtigung der neu angeschafften Objekte im letzten Quartal lag die Durchschnittsmiete mit 5,08 EUR/m² im Bereich des sächsischen Durchschnitts. Die Neuanschaffungen sind teilweise sehr günstig vermietet, was uns wieder neues Mietsteigerungspotential eröffnet.

d. Nachhaltigkeit

Insbesondere für kleine Gesellschaften ist der Werterhalt des Bestandes von zentraler Bedeutung. Ein wirtschaftlicher Betrieb mit einer durchgängig hohen Vermietungsquote ist nur mit gepflegten Wohnungen in einem grünen und ansprechenden Umfeld zu erreichen. Ebenso ist ein respektvoller und fairer Umgang mit Mietern, Handwerkern und Dienstleistern wichtig und deshalb bei uns gelebte Praxis.

Um die aktuellen Nachhaltigkeitsthemen im Berichtswesen abbilden zu können, ist ein gewisser Aufwand notwendig. Wir haben uns entschlossen, eine Nachhaltigkeitsstrategie in den kommenden Jahren aufzubauen. In einem ersten Schritt werden wir 2023 mit einer Bestandsaufnahme beginnen. Dabei ist vorgesehen, den Energiebedarf des Gebäudebestands zu erfassen. Die Grundfaktoren, wie Energieerzeugung, Größe und Qualität der Grünflächen und die Arten der Ver- und Entsorgung, zusammenzutragen. Ausgehend von den dann vorhandenen Daten wird eine Zielvorgabe definiert und den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt.

Ein ESG-Rating ist im Hinblick der damit verbundenen Kosten bis auf Weiteres nicht vorgesehen. Nachhaltiges Handeln ist aus unserer Sicht weit mehr zielführend als ein bürokratischer Ratingprozess.



3. Operative Umsetzung

Das Tagesgeschäft wird umsichtig und solide geführt. Darunter verstehen wir im Wesentlichen vier Prioritäten:

- Es beginnt mit den Akquisitionen. Hier agieren wir sehr diszipliniert und auf Grundlage unserer Ankaufskriterien. Wir wählen aus den vorliegenden Angeboten die attraktivsten aus und orientieren uns dabei vorrangig am Cashflow.
- Dann betreiben wir intensiv die Vermietung. Die Objekte werden auf den Plattformen unserer Partner veröffentlicht. Auf Besichtigungsanfragen reagieren wir am gleichen Tag und unterstützen die Interessenten bei der Umsetzung kleinerer Anpassungen.
- Senkung der Nebenkosten. Wir schauen uns regelmäßig alle Kostenpositionen an und verhandeln bei Möglichkeit nach. Wir senken Leerstände und passen Mieten an. Die Verwaltungskosten bleiben auf einem absoluten Minimum.
- Darüber hinaus schaffen wir für unsere Aktionäre und Partner höchste Transparenz. Alle relevanten Zahlen und Informationen veröffentlichen wir und beantworten alle Anfragen umfassend. Auf der Webseite der Gesellschaft sind alle Daten vorhanden und abrufbar.

a. Ankauf

Im vierten Quartal wurde ein Paket aus 13 Einheiten mit > 750 m² im Raum Nossen/Oschatz erworben. Die zum überwiegenden Teil vermieteten Objekte sind in gutem Zustand ohne nennenswerten Sanierungsbedarf. Der vermietete Teil wurde bei sofortigem Übergang von Nutzungen und Lasten noch in 2022 ertragswirksam.

Bei den leerstehenden Einheiten haben wir die Vermietungsaktivitäten bereits begonnen. Hier ist eine Vermietung bis zum Eigentumsübergang angestrebt

b. Renovierung / Modernisierung

Im Jahresverlauf wurde eine Einheit in der Roßweiner Straße modernisiert.

Durch Erweiterung des Badbereichs konnte diese Vierraumwohnung deutlich aufgewertet und den Bedürfnissen einer größeren Familie angepasst werden.

Die geplanten Balkonbauten in der Straße des Friedens in Döbeln mussten wiederum verschoben werden. Der Baubehörde ist es gelungen, der Erneuerung einer Balkonanlage



3. Operative Umsetzung

einen umfassenden Genehmigungsprozess mit Beteiligung aller verfügbarer Ämter, Nachbarn und Gutachtern zu generieren. Geduldig arbeiten wir die Forderungen ab, vermessen das Gebäude mehrfach und berücksichtigen die Anmerkungen und Wünsche der Behörde. Gelingt der Abschluss des Verfahrens wie geplant Mitte 2023, führen wir die Balkonbauten durch und passen die betroffenen Mietverträge an.

c. Vermietung

Die Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes wurden fortgeführt. Zu Beginn des dritten Quartals konnte die Marke von 5% erstmals wieder erreicht werden. Die Vollvermietung ist nun wieder in Sicht.

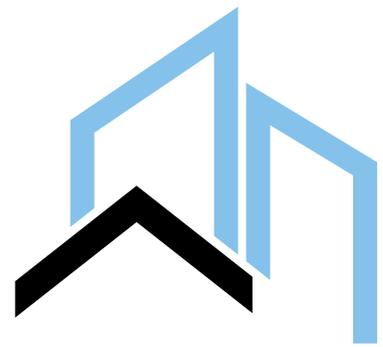
Mit den gegen Jahresende erworbenen Objekten haben wir aber wieder neuen Leerstand zugekauft, der wieder abgebaut werden muss. Diese Objekte sind teilweise sehr günstig vermietet, so dass sich bei den notwendigen Mietanpassungen eine weitere temporäre Erhöhung ergeben wird.

Zum Jahresende stieg die Vermietungsquote auf 95,2%.

d. Bewirtschaftung

Die in der zweiten Jahreshälfte stark gestiegenen Strom- und Wärmekosten sind für uns nachteilig. Selbstverständlich hat im Windschatten dieser Energiekosten der übrige öffentliche Wirtschaftsbereich (Müll, ÖPNV u. ä.) ebenfalls seine Kosten erhöht. Damit stehen nun weitere Mittel zur Ausweitung der Beschäftigtenzahlen in diesen Bereichen zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung in einer weiteren Bürokratisierung der Ver- und Entsorgungsprozesse niederschlagen wird.

Wir sind diejenigen, die diese gestiegenen Kosten bei den Mietern abrechnen und eintreiben müssen. Derzeit scheinen die Verbraucher diese Mehrbelastungen mit neuen staatlichen Entlastungspaketen tragen zu können. Es ist sehr interessant, dass gerade öffentliche Versorger durch eine geschickte Preisbildung von den staatlichen Zuschüssen der beschlossenen Preisdeckelungen überdurchschnittlich profitieren. Während private Energieanbieter schnell wieder deutlich unter den Grenzwerten der Preisdeckel anbieten konnten, bleiben vor allem kommunale Versorger teils deutlich über diesen Werten und erhalten mit ihren Grundversorgungstarifen üppige Zuwendungen.



3. Operative Umsetzung | 4. Steuerungssystem RESCORE | 5. Organe der Gesellschaft

Dennoch versuchen wir weiter, mit weiteren Anbietervergleichen und intelligenten Preismodellen die Kosten zu senken oder zumindest die Kostensteigerung zu dämpfen. Bei den Prämien der Gebäudeversicherung ist das auch in diesem Jahr wieder gelungen. An zwei Objekten haben wir durch einen Anbieterwechsel die Versicherungskosten um mehr als 20% senken können. Das kommt unseren Mietern direkt zugute.

Die bereits für einige Objekte geplante Umrüstung der Heizungsanlage haben wir im vergangenen Jahr ausgesetzt. Die bei der Regierung zu beobachtende Planlosigkeit in der Energiepolitik lässt derzeit keine vernünftigen Abschätzungen der kommenden Entwicklung der Brennstoffkosten und -verfügbarkeit zu.

4. Steuerungssystem RESCORE

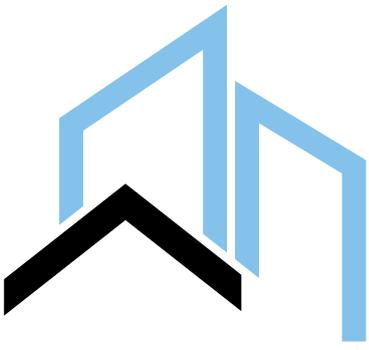
Die Steuerung und kaufmännische Objektverwaltung ist vollständig auf unser RESCORE-Tool umgestellt. Alle Buchungs- und Ablagefunktionen werden genutzt. Dadurch stehen nicht nur alle Objektdaten in Echtzeit zur Verfügung, sondern die Auswertungen und Datenaufbereitung erfolgt nahezu vollständig automatisiert.

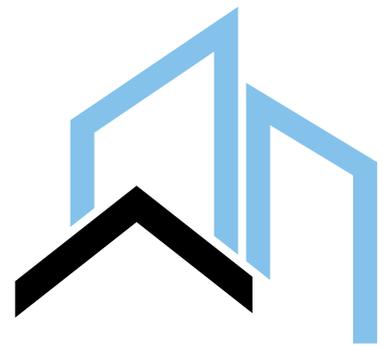
5. Organe der Gesellschaft

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 2022 wieder eine Buchhaltungskraft in Teilzeit. Einen Verwaltungsmitarbeiter, den wir zur Datenpflege während des Upgrades unseres Verwaltungstools RESCORE 2.0 eingestellt hatten, konnten wir im Jahresverlauf wieder freisetzen. Weiteres Personal ist mittelfristig nicht vorgesehen.

7. Immobilienmarkt in Sachsen

a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Sachsens

Sachsen hat im letzten Jahr seine ordnungspolitische Musterrolle zunehmend aufgeweicht. Man wagt mehr Bürokratie, weitet die Verbeamtung aus und fährt Infrastrukturinvestitionen zurück.

Wirtschaftlich hingegen gibt es durchaus positive Signale. Die Spezialisierung auf die Produktion von E-Autos an den Standorten Zwickau, Leipzig und Dresden lässt Sachsen von der sogenannten Wirtschaftstransformation profitieren. Die Orientierung an den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Niedersachsen wird fortgesetzt. Der Bevölkerungsrückgang ist weitestgehend zum Stillstand gekommen, was wieder neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

b. Mietwohnungsmarkt in Sachsen

Die Attraktivität der sächsischen Metropolen hat weiter zugenommen. Mit Chemnitz ist nun eine vierte „Schwarmstadt“ neben Leipzig, Dresden und Freiberg hinzugekommen. Diese Städte ziehen in hohem Maße Menschen an und wachsen kontinuierlich.

Die städtische Infrastruktur wird auf die umliegenden Regionen ausgeweitet, die damit von besserer Anbindung und Auslastung profitieren.

Während in diesen Städten die Kaltmieten bereits deutlich steigen, ist in den umliegenden Regionen eine Stabilisierung und ein deutlicher Rückgang des Leerstandes zu verzeichnen. Das weitgehende Ende der Pandemiebeschränkungen hat die Hochschulen wieder belebt und zur gewohnten Volllauslastung bei Studentenwohnungen geführt.

Die Bedingungen für den Geschosswohnungsbau haben sich weiter verschlechtert. Die Verteuerung des Neubaus wird neben den bereits seit Jahren vorhandenen bürokratischen



7. Immobilienmarkt in Sachsen

Hürden nun auch durch steigende Zinsen und Materialkosten vorangetrieben. Mittlerweile lässt sich von einer politischen Blockade des Wohnungsbaus sprechen. Sicherlich kein sächsisches Phänomen.

c. Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen

Die Nachholung der in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 verschobenen Investitionen hat den lokalen Handwerkern volle Auftragsbücher beschert. Bis Mitte 2023 werden diese Arbeiten die vorhandenen Kapazitäten weitgehend binden. Die Unsicherheit bei der Preisentwicklung der Baumaterialien und die Zurückhaltung vieler Bauherren wegen der steigenden Zinsen führt mittelfristig zu einem Rückgang der Auslastung. In der zweiten Jahreshälfte 2023 werden dann wieder Handwerkerleistungen zu dann aber materialpreisbedingt hohen Kosten verfügbar sein. Da wir die wichtigsten Sanierungsvorhaben bereits abgeschlossen haben, stellen wir größere Bauinvestitionen zunächst zurück und warten die weitere Entwicklung ab.

d. Wirtschaftliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Wachstum und weiterer Bestandsaufbau sind für die Gesellschaft weiterhin von zentraler Bedeutung. Es ist sehr erfreulich, dass im Geschäftsjahr 2022 wieder neue Einheiten erworben werden konnten. Der Bestand erhöht sich auf 91 Einheiten mit einer Wohnfläche von 4.521 m². Der Bilanzwert der Immobilien stieg auf 2.497,81 TEUR (VJ 2.239,42 TEUR). Die Vermietungseinnahmen stiegen auf 303,77 TEUR (VJ 295,95 TEUR). Das entspricht einer Jahresmiete von 67,20 EUR/m² und bezogen auf den Buchwert eine Brutto-Mietrendite von 12,16%. Setzt man den durchschnittlichen Marktwert des Bestandes mit konservativen 1.100 EUR/m² an, errechnet sich eine Gesamtwert von 4.973,10 TEUR (2,48 EUR je Aktie).

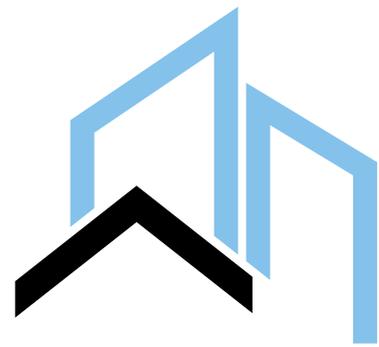
Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2022 auf 3.142 TEUR (VJ 2.644 TEUR).

Daraus resultiert eine Erhöhung von 498 TEUR.

Von der Bilanzsumme werden 84,2% (VJ 86,6%) als Anlagevermögen ausgewiesen.

Die Anlagendeckung ersten Grades sinkt auf 84% im Vergleich zum Vorjahr (98%). Bei diesem wird das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Anlagevermögen beschrieben und zeigt den Einsatz von Fremdkapital zum Bestandsaufbau. Das langfristige Vermögen ist somit im Wesentlichen durch langfristiges Kapital finanziert.

Das ausgewiesene Eigenkapital blieb im Geschäftsjahr mit 2.230,71 TEUR (VJ 2.237,82 TEUR) nahezu gleich. Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bei 70,99%



7. Immobilienmarkt in Sachsen | 8. Prognosebericht

nach 84,62% zum Ende des Vorjahres. Die Änderung wird überwiegend durch im Jahresverlauf aufgenommene Darlehen bedingt. Das Fremdkapital stieg auf 893.10 TEUR (VJ 406,67 TEUR), was einer FK_Quote von 29,01% (VJ 15,38%) entspricht. Im Geschäftsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 13,50 TEUR standen die Aufnahme von zwei neuen Darlehen mit zusammen 500 TEUR gegenüber.

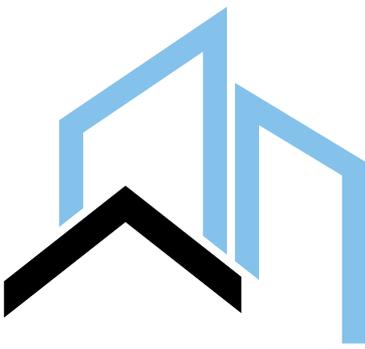
Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) liegt mit –7,09 TEUR wieder unterhalb der Gewinnschwelle. Das ist neben den weiterhin hohen „Beeing-Public“ Kosten von 15,42 TEUR in 2022 vor allem den um 24,63 TEUR sprunghaft gestiegenen Energiekosten geschuldet. Dieser Posten ist jedoch in 2023 weitestgehend auf die Mieter umlegbar.

Das EBIT sinkt auf 26,56 TEUR, das EBITA auf 83,92 TEUR, der Gesamt-cash-flow aus Investitions- Finanzierungs und laufender Geschäftstätigkeit steigt auf 91,96 TEUR (VJ 0,93 TEUR).

8. Prognosebericht

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2022 wieder durch Zukäufe gewachsen. Daneben lag der Schwerpunkt weiterhin auf dem Abbau des vorhandenen und zugekauften Leerstands.

- **Eigenkapital:** Weitere Kapitalmaßnahmen kommen auf einem Kursniveau weit unter dem Wert des Immobilienbestandes nicht in Betracht. Das eingetragene genehmigte Kapital schafft die Möglichkeit zu kurzfristigen Reaktionen auf Opportunitäten.
- **Fremdkapital:** Der Fremdkapitaleinsatz ist nach wie vor das Mittel der Wahl. Die niedrige Fremdkapitalquote der Gesellschaft spricht für dieses Mittel. In den Gesprächen mit mehreren Kreditinstituten haben sich bisher keine wirtschaftlichen Finanzierungsmöglichkeiten ergeben. Das weiter steigende Zinsniveau erschwert diesen Finanzierungsweg zunehmend. 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.



8. Prognosebericht | 9. Chancenbericht

Es bestehen in Bezug auf die wesentlichen Rahmenbedingungen bis Ende 2023 folgende positive Erwartungen:

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

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

Für die folgenden Jahre bedeutet das:

- Akquisition von ca. 5–20 neuen Einheiten mit ca. 500–1.000 m² 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:



- 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 steigende Zinsniveau erschwert eine wirtschaftliche Finanzierung von Zukäufen sowie mittelfristig die Möglichkeit zur Senkung der Zinsbelastung für die Gesellschaft. Wir sind weiterhin mit dem wichtigsten Aktionären und Investoren im Gespräch, um Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung zu wirtschaftlichen Bedingungen zu bewerten.

10. Risikobericht

Das seit Jahren bewährte System RESCORE wurde mit der Version 2.4 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:



10. Risikobericht

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

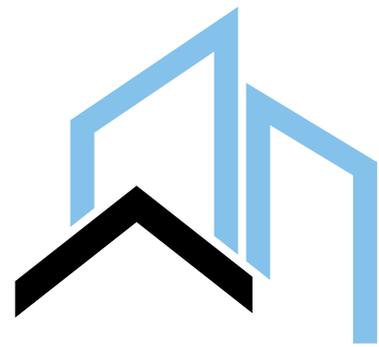
Ein wesentliches Risiko für Wohnungsunternehmen ist der Leerstand, da zu den ausfallenden Einnahmen noch Leerstandskosten, wie Hausgeld und Vermietungsprovisionen kommen. Neu erworbene Objekte wiesen immer wieder Leerstände auf, die dann in den Kaufpreisen berücksichtigt worden sind. Die Vermietung wird 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.



d. Hohe Instandhaltungsumlagen

Die Eigentümergeinschaften 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.



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		97.378,84	5.419,18
Summe Umlaufvermögen		486.694,50	343.156,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.980,81	12.137,82
		3.142.440,44	2.614.746,63

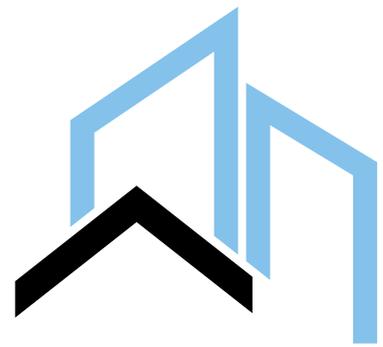




Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag		322.184,84	331.678,98
IV. Jahresfehlbetrag		7.107,64	9.494,14–
Summe Eigenkapital		<u>2.230.707,52</u>	<u>2.237.815,16</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		13.244,92	16.223,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.147,67		50.000,00
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 147,67 (EUR 0,00)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis mehr als einem Jahr EUR 50.000,00 (EUR 50.000,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.470,81		51.724,98
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 72.470,81 (EUR 51.724,98)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	770.465,52		284.889,78
– davon aus Steuern EUR 196,33 (EUR 0,00)			



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 727,60)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 405.283,96 (EUR 5.157,08)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 365.181,56 (EUR 279.732,70)			
		893.084,00	386.614,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.404,00	3.836,00
		3.142.440,44	2.644.488,92

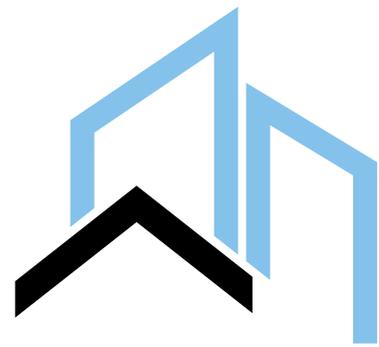




GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>303.772,43</u>	<u>295.946,65</u>
2. Gesamtleistung		303.772,43	295.946,65
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	835,00		25,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>23.150,90</u>		<u>49.156,24</u>
		23.985,90	<u>49.181,24</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	29,45–		13,00–
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.300,00</u>		<u>0,00</u>
		1.270,55	<u>13,00–</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.916,59		1.398,52
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>4.388,02</u>		<u>9.352,16</u>
		11.304,61	<u>10.750,68</u>
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		57.364,33	58.993,16



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	156.152,99		136.857,66
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	397,50		205,50
c) Reparaturen und Instandhaltungen	18.088,82		24.495,70
d) Werbe- und Reisekosten	118,66		111,14
e) Kosten der Warenabgabe	6.009,50		5.613,62
f) verschiedene betriebliche Kosten	46.926,60		55.724,67
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>18.997,11</u>		<u>28.277,33</u>
		246.691,18	251.285,62
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		216,61	155,46
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.598,94	9.040,74
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1,79</u>	<u>2,51</u>
11. Ergebnis nach Steuern		<u>1.256,46 –</u>	<u>15.223,64</u>
12. sonstige Steuern		<u>5.851,18</u>	<u>5.729,50</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u><u>7.107,64</u></u>	<u><u>9.494,14 –</u></u>



Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **B-A-L Germany AG, Meißen**

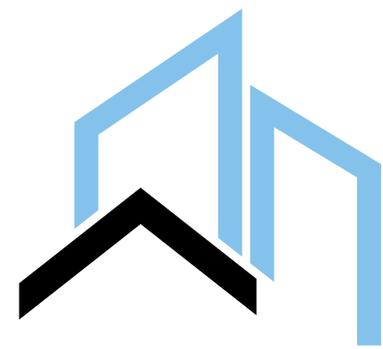
Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der **B-A-L Germany AG, Meißen**, – bestehend aus der Bilanz zum **31.12.2022** und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom **01.01.2022** bis zum **31.12.2022** 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 **31.12.2022** sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom **01.01.2022 bis 31.12.2022**. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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



Bestätigungsvermerk

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

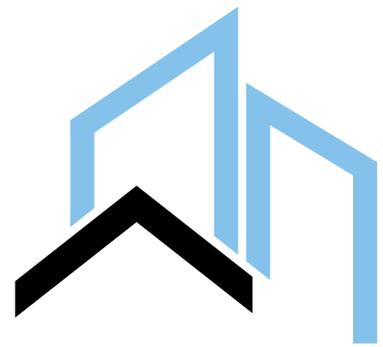
Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.



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



Bestätigungsvermerk

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob 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.



