



Деловой отчет



## Развитие бизнеса B-A-L Germany AG

	2018	2019	2020	2021	2022
Количество жилых единиц	48	67	81	81	89
Жилая площадь в м <sup>2</sup>	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333
Доля пустующих площадей в %	3	8	11	9	6
Доход от сдачи в аренду (тыс. евро)	88	170	262	296	304
Кэш-флоу (тыс. евро)	./ 89	./ 192	60	70	92
ЕБИТА (тыс. евро)	8,2	17,6	101,6	116,6	83,9



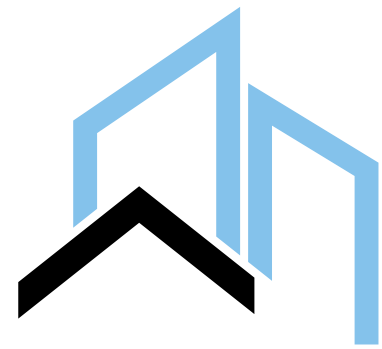


## Оглавление

<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
г. Устойчивое развитие .....	8
<b>3. Оперативная деятельность</b> .....	8
а. Приобретения .....	9
б. Обновление / модернизация .....	9
в. Сдача в аренду .....	9
г. Рациональное использование .....	10
<b>4. Система управления RESCORE</b> .....	11
<b>5. Структура компании</b> .....	11
<b>6. Персонал</b> .....	11
<b>7. Рынок недвижимости в Саксонии</b> .....	13
а. Общее экономическое развитие Саксонии .....	13
б. Рынок арендной жилой недвижимости в Саксонии .....	13
в. Доступность услуг ремонтных мастеров .....	13
г. Экономическое развитие в прошедшем финансовом году .....	14
<b>8. Отчет о прогнозируемых показателях</b> .....	15
<b>9. Отчет о возможностях</b> .....	16
а. Консолидация рынка администраторов .....	16
б. Развитие экономической среды .....	16
в. Цифровизация .....	17
г. Приобретение и финансирование .....	17
<b>10. Отчет о рисках</b> .....	17
а. Переход к наименее подходящим объектам при покупке .....	17
б. Пустующие площади .....	18
в. Невыполнение обязательств по оплате .....	18
г. Высокие накладные расходы на содержание и техническое обслуживание .....	19
д. Трудности привлечения капитала .....	19
е. Влияние политики .....	19







## Вступительное слово правления

Уважаемые акционеры и деловые партнеры,

Прошедший финансовый год для нас ознаменовался как взлетами, так и падениями. Мы нарастили денежный оборот по имеющимся объектам недвижимости, сократили количество вакантных площадей, снизили административные расходы, а также снова инвестировали в техническое обслуживание и модернизацию.



Кроме того, мы вновь привлекли значительный объем заемного капитала и приобрели новые объекты недвижимости. Все это отразится на финансовых результатах следующего года и еще больше повысит реальную стоимость наших акций. К концу года скрытые резервы капитала выросли до поразительной величины - 100% от стоимости акций. Пользуясь случаем, я хотел бы поблагодарить акционеров, принимавших в этом участие.

Мы своевременно представили в налоговые органы все данные, необходимые для перерасчета налога на имущество. Мы отреагировали на появившееся обязательство включать вопросы ESG в дорожную карту по разработке стратегии устойчивого развития. В ближайшие годы этой теме будет уделяться особое внимание.

В этом году мы продолжали работать с высокой степенью дисциплины затрат и еще больше расширили наш портфель недвижимости. Нам удалось снизить долю вакантных площадей, которая увеличилась за последние два года.

Однако, мы также ощутили на себе последствия энергетической политики федерального правительства. Стоимость электроэнергии и отопления резко возросла, а поставщики шантажировали нас расторжением контрактов и повышением цен почти на 100%. Несмотря на все контрмеры, это привело к увеличению расходов на электроэнергию более чем на 25 000 евро, что в полной мере отразилось на финансовых результатах. Перекладывание этих расходов на наших арендаторов будет в следующем году для нас одной из первоочередных задач.

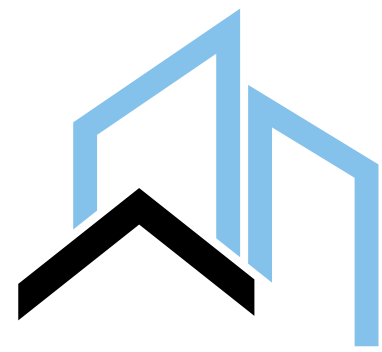
Пользуясь случаем, я хотел бы поблагодарить все заинтересованные стороны за сотрудничество и поддержку. В следующем году я вновь буду участвовать в выборах в Совет директоров и надеюсь на вашу поддержку.



Фалько Чунке







Уважаемые дамы и господа,

Наблюдательный совет сопровождал и контролировал развитие компании в течение всего 2022-го года. При этом он исполнял свои обязанности, возложенные на него в соответствии с законом и Уставом.

В течение года состоялось одно заседание совета, на котором один из членов наблюдательного совета был представлен своим законным представителем. Повестка дня годового общего собрания акционеров компании определялась совместно Наблюдательным советом и Правлением. Следует отметить, что в связи с пандемией большое количество согласований как и в прошлом году было проведено в режиме онлайн. Для целей документирования использовалась предоставленная компанией дискуссионная платформа Whereby. Правление участвовало в некоторых из этих дискуссий и в голосованиях для предоставления информации и анализа данных по темам заседаний. В процессе согласований по-прежнему преобладала открытая и доверительная атмосфера. Наблюдательный совет утвердил годовую финансовую отчетность компании по состоянию на 31 декабря 2022 года.



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 того, текущие данные бухгалтерского учета также доступны для просмотра и анализа. Правление оперативно отвечало на вопросы членов Наблюдательного совета, все запрашиваемые и необходимые документы предоставлялись без задержек.

В 2022 финансовом году Наблюдательный совет одобрил предложение Правления принять от существующих акционеров заем в размере 500 000 евро, и, таким образом, обеспечить компанию необходимым капиталом для дальнейшего роста. Мы хотели бы поблагодарить Правление за работу в динамичной и сложной обстановке и за удивительно прогрессивное развитие бизнеса.

Хамбюрен, 10.06.2023 г.

От имени наблюдательного совета

Бернд Альбрехт  
Председатель наблюдательного совета



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

# 1. Стратегическое направление деятельности

Бизнес-модель компании BAL заключается в мелкооптовом приобретении жилой недвижимости, квартир и домов. При определении цены покупки допускается и учитывается наличие вакантных площадей, низкая базовая арендная ставка, задолженность по арендной плате и необходимость проведения ремонта объектов. Эти недостатки устраняются после приобретения, что приводит к соответствующему увеличению стоимости недвижимости. Основой расчета является достижение 10-11% рентабельности объекта после проведения необходимых мероприятий.

Финансирование на рынке капитала позволяет компании получить доступ к стороннему капиталу для приобретения недвижимости, и, таким образом, оставаться в значительной степени независимой от банков. Это уникальное преимущество для компаний такого размера.

Основной среднесрочной целью является расширение портфеля недвижимости для снижения операционных затрат на единицу портфеля недвижимости. Эти затраты сведены к абсолютному минимуму. Большинство операционных процессов администрирования и контроля автоматизированы.

# 2. Бизнес-модель в деталях

## а. Саксония как региональный профиль

С нашей точки зрения, рынок жилой недвижимости в Саксонии продолжает развиваться в позитивном ключе. В крупных городах прежние проблемы с вакантными площадями остались позади, и в большинстве мест наблюдается значительный рост арендных ставок.

Экспансия в близлежащие районы и малые города идет полным ходом. Ранее сделанные инвестиции в инфраструктуру приносят свои плоды. Культурная среда также выигрывает от роста численности населения и дальнейшего повышения качества жизни. В этих районах исчезли практически все неотреставрированные и разрушенные здания.

При отборе приобретаемых объектов мы обращаем особое внимание на удобное микрорасположение. Это обеспечивает нам качество арендаторов выше среднего в дополнение к хорошей арендопригодности.





### **б. Ориентация на малые и средние объекты**

Несмотря на увеличение средней жилой площади на семью, спрос на одно- и двухкомнатные квартиры остается высоким. В отличие от городов, где семьям с детьми все чаще требуются более просторные квартиры, в сельской местности этот спрос удовлетворяется за счет частных домов.

В некоторых районах как пожилые, так и молодые люди, особенно студенты, ищут для себя квартиры малого и среднего размера, и, в случае дефицита предложения, также готовы платить несколько более высокие арендные ставки. В абсолютных величинах повышенные арендные ставки не столь значительны из-за небольших площадей объектов. Увеличение арендных ставок связано с повышенными рисками смены арендаторов, которые, однако, имеют для нас ощутимые преимущества, такие как потенциал дальнейшего повышения арендной платы и возможность регулярного технического обслуживания, несмотря на затраты на повторную сдачу в аренду.

### **в. Уровень арендной платы и открывающиеся перспективы**

В прошедшем финансовом году мы снова умеренно скорректировали ставку арендной платы для новых объектов. Наряду с сокращением числа вакантных площадей эти корректировки являются одной из основ для увеличения оборота и прибыли компании. Конечно, мы не сможем этим компенсировать резкий рост инфляции, но вместе с ростом доходов увеличивается и стоимость объектов недвижимости. Таким образом, мы создаем конкретную добавленную стоимость для наших акционеров, используя потенциал повышения арендной платы.

На фоне роста цен на энергоносители мы воздержались от повышения арендной платы в текущих договорах. Мы наверстаем упущенное в 2023 году. В целом незначительное повышение уровня арендной платы наблюдается и в сельской местности. Увеличение заполняемости делает излишней экстренную сдачу в аренду ниже средней ставки, распространенную ранее, особенно в случае владельцев межрегиональных портфелей недвижимости и застройщиков.

План правительства, рассчитанный на ввод в эксплуатацию 400 тыс. единиц социального жилья в год, даже не приблизился к осуществлению. Та небольшая часть жилых площадей, которая реально создается, приходится на городские центры. Это означает, что конкуренции со стороны нового строительства в нашем регионе в ближайшие годы ожидать не стоит. Мы продолжаем считать, что в ближайшие годы новое строительство будет дорожать. Помимо



## 2. Бизнес-модель в деталях | 3. Оперативная деятельность

---

большого количества бюрократических барьеров, значительный рост цен на материалы, увеличение процентных ставок, а также сокращение субсидий, способствуют нерентабельности новых строительных проектов. Таким образом, политики увеличивают стоимость жилищного фонда, благодаря чему мы получаем особую выгоду. Различные менеджеры строительных проектов ссылаются на то, что процедура согласования длится десять и более лет. Для нас это означает надежность планирования.

### г. Устойчивое развитие

Поддержание стоимости портфеля имеет первостепенное значение, особенно для небольших компаний. Экономичная эксплуатация при стабильно высоком уровне заполняемости может быть достигнута только при наличии хорошо отремонтированных квартир в зеленой и привлекательной среде. Уважительное и честное отношение к жильцам, ремонтным мастерам и поставщикам услуг также имеет большое значение и поэтому является частью нашей повседневной практики.

Чтобы отразить в системе отчетности актуальные темы устойчивого развития, необходимо приложить определенные усилия. Мы решили разработать стратегию устойчивого развития на ближайшие годы. На первом этапе, в 2023 году, мы начнем с инвентаризации. Предполагается зафиксировать потребность в энергетическом обеспечении всего фонда зданий. Будут установлены основные факторы, такие как производство энергии, размер и качество зеленых насаждений, а также типы снабжения и утилизации. На основе имеющихся данных будет определена цель, которая будет вынесена на голосование акционеров.

Учитывая связанные с этим расходы, введение рейтинга ESG пока не планируется. На наш взгляд, реализуемый нами план действий гораздо более эффективен, чем бюрократический процесс рейтингования.

## 3. Оперативная деятельность

Управление деятельностью компании осуществляется рационально и взвешенно. Под этим мы понимаем четыре основных приоритетных направления:

- Все начинается с приобретений. Здесь мы действуем очень дисциплинированно и руководствуемся нашими критериями отбора объектов. Мы выбираем наиболее привлекательные из доступных предложений, ориентируясь в первую очередь на денежный поток.



### 3. Оперативная деятельность

- Затем мы интенсивно работаем над сдачей в аренду. Объекты размещаются на онлайн-платформах наших партнеров. Мы отвечаем на запросы об осмотрах объектов в тот же день и поддерживаем заинтересованные стороны при внесении незначительных корректировок.
- Снижение вспомогательных расходов. Мы регулярно анализируем все статьи расходов и по возможности пересматриваем их. Мы сокращаем количество вакантных площадей и корректируем арендную плату. Административные расходы сведены к абсолютному минимуму.
- Кроме того, мы обеспечиваем максимальную прозрачность для наших акционеров и партнеров. Мы публикуем все необходимые показатели и данные, даем исчерпывающие ответы на все запросы. Все данные доступны на сайте компании.

#### **а. Приобретения**

В четвертом квартале был приобретен пакет из 13 объектов площадью более 750 кв. м. в районе Носсен/Ошац. Объекты, большинство из которых сдаются в аренду, находятся в хорошем состоянии и не нуждаются в значительной модернизации. Арендованная часть была признана доходом в 2022 году с немедленной передачей прав пользования и обременений. Мы уже начали сдавать в аренду свободные помещения. Мы постоянно занимаемся поиском арендаторов и стремимся сдавать объекты в аренду до момента перехода права собственности.

#### **б. Обновление / модернизация**

В течение года была модернизирован объект на улице Россвайнер Штрассе. За счет расширения площади ванной комнаты эта четырехкомнатная квартира была значительно улучшена и приспособлена для потребностей большой семьи. Запланированное расширение балкона на улице Штрассе дес Фриденс в г. Дёбельн пришлось снова отложить. Управлению по строительству удалось организовать комплексный процесс согласования установки балкона с участием всех имеющих ведомств, соседей и экспертов. Мы терпеливо прорабатываем все требования, несколько раз проводим замеры здания и учитываем замечания и пожелания администрации. Если процесс будет завершен, как и планировалось, в середине 2023 года, мы проведем пристройку балкона и внесем коррективы в соответствующие договоры аренды.

#### **в. Сдача в аренду**

Продолжались мероприятия по снижению уровня вакантных площадей. В начале третьего квартала впервые была достигнута отметка в 5%. Теперь снова можно говорить о приближении момента полной заполняемости площадей.



### 3. Оперативная деятельность

---

Однако с объектами, приобретенными в конце года, мы вновь получили новые вакантные площади, которые необходимо будет сократить. Некоторые из этих объектов сдаются в аренду по очень выгодным ставкам, так что необходимые корректировки арендной платы приведут к дальнейшему временному увеличению доли вакантных площадей.

В конце года уровень заполняемости вырос до 95,2%.

#### г. Рациональное использование

Резкое повышение стоимости электроэнергии и отопления во второй половине года наносит нам ощутимый ущерб. Разумеется, вслед за этими расходами на электроэнергию выросли расходы и в остальных отраслях государственного сектора экономики (переработка отходов, общественный транспорт и т.д.). Это означает, что теперь появляется больше средств для расширения занятости в этих секторах. Следует ожидать, что такое развитие событий найдет свое отражение в дальнейшей бюрократизации процессов снабжения и утилизации.

Именно нам приходится выставлять счета и взыскивать с арендаторов эти возросшие расходы. В настоящее время потребители, по-видимому, могут нести это дополнительное бремя затрат благодаря новым пакетам государственных льгот. Интересно отметить, что коммунальные предприятия, в частности, благодаря продуманному ценообразованию, получают превышающий средний уровень прибыли доход за счет государственного субсидирования установленных предельных цен. В то время как частные поставщики энергии быстро смогли предложить цены значительно ниже предельных, муниципальные поставщики держат уровень значительно выше этих значений и получают щедрые субсидии по своим базовым тарифам.

Тем не менее, мы продолжаем наши попытки сократить расходы, или, по крайней мере, сдержать их рост за счет сравнения поставщиков и продуманных моделей ценообразования. В этом году мы вновь добились успеха в снижении страховых взносов, требуемых для страхования зданий. На двух объектах нам удалось снизить расходы на страхование более чем на 20% за счет смены поставщика страховых услуг. От этого напрямую выигрывают наши арендаторы.

В прошлом году мы приостановили модернизацию системы отопления, уже запланированную для некоторых объектов. Отсутствие планирования в энергетической политике государства в настоящее время не позволяет дать сколько-нибудь обоснованные оценки будущего развития стоимости и доступности топливных ресурсов.





## 4. Система управления RESCORE

Управление и

> коммерческий контроль недвижимости полностью переведены на использование нашего программного комплекса RESCORE. При этом используются все функции бухгалтерии и регистрации объектов. Это означает, что в режиме реального времени доступны не только все данные о недвижимости, но также и анализ и подготовка всех данных практически полностью автоматизированы.

## 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 2022 году в компании в течение всего года по совместительству работал бухгалтер. Одного административного сотрудника, которого мы нанимали для контроля целостности данных в процессе обновления программного обеспечения, мы смогли снова освободить от обязанностей. Найм новых сотрудников в среднесрочной перспективе не предусматривается.





## 7. Рынок недвижимости в Саксонии

### а. Общее экономическое развитие Саксонии

За последний год Саксония все больше усложняет свою модель регулирования. Становится больше бюрократии, увеличивается число государственных служащих, сокращаются инвестиции в инфраструктуру.

С другой стороны, с экономической точки зрения есть определенные позитивные сигналы. Специализация на производстве электромобилей на предприятиях в Цвиккау, Лейпциге и Дрездене позволяет Саксонии получать выгоду за счет так называемой экономической трансформации. Продолжается ориентация на федеральные земли Бавария, Баден-Вюртемберг и Нижняя Саксония. Сокращение численности населения в основном прекратилось, что вновь открывает новые возможности для развития.

### б. Рынок арендной жилой недвижимости в Саксонии

Привлекательность саксонских мегаполисов еще более возросла. К Лейпцигу, Дрездену и Фрайбергу в качестве четвертого города-агломерации присоединился Хемниц. Эти города привлекают большое количество людей и постоянно расширяются. Городская инфраструктура распространяется на близлежащие регионы, которые, таким образом, выигрывают от улучшения доступности и повышения заполняемости.

В то время как в этих городах уже наблюдается значительный рост арендной платы, в близлежащих регионах наблюдается стабилизация и значительное сокращение вакантных площадей. Повсеместное прекращение действия пандемических ограничений оживило работу университетов и привело к обычному полному заполнению студенческого жилья. Условия для строительства многоэтажного жилья еще более ухудшились. Помимо бюрократических препон, существовавших на протяжении многих лет, рост стоимости нового строительства теперь обусловлен также ростом процентных ставок и стоимости материалов. Пока же можно говорить о политической блокаде жилищного строительства. Но это явно не особенность одной Саксонии.

### в. Доступность услуг ремонтных мастеров

В результате наверстывания инвестиций, отложенных за пандемические 2020 и 2021 годы, местные ремонтные мастера получили полную загрузку по части заказов. До середины



## 7. Рынок недвижимости в Саксонии

---

2023 года работы по этим заказам будут в значительной степени загружать существующие мощности. Неопределенность в динамике цен на строительные материалы и нежелание многих строителей строить из-за роста процентных ставок приведут к снижению загрузки мощностей в среднесрочной перспективе. Во второй половине 2023 года услуги ремонтных мастеров снова станут доступны, но с высокими издержками из-за цен на материалы. Поскольку мы уже завершили наиболее важные проекты реконструкции, мы пока откладываем более крупные строительные инвестиции и ждем дальнейшего развития событий.

### г. Экономическое развитие в прошедшем финансовом году

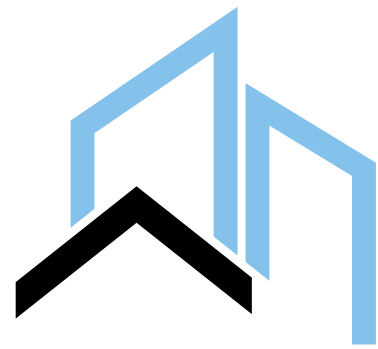
Рост и дальнейшее расширение портфеля по-прежнему имеют для компании первостепенное значение. Весьма отраднo видеть, что в 2022 финансовом году вновь приобретены новые объекты недвижимости. Портфель увеличился до 91 объекта с жилой площадью 4 521 кв. м. Балансовая стоимость объектов возросла до 2 497,81 тыс. евро (в предыдущем году - 2 239,42 тыс. евро). Доход от аренды увеличился до уровня 303,77 тыс. евро (в предыдущем году 295,95 тыс. евро). Это соответствует годовой арендной плате в размере 67,20 евро/м<sup>2</sup> и, исходя из балансовой стоимости, валовой арендной доходности в размере 12,16%. Если принять среднюю рыночную стоимость портфеля на консервативном уровне 1 100 евро/кв. м, то общая стоимость составит 4 973,10 тыс. евро (2,48 евро за акцию).

Итоговый баланс по состоянию на 31.12.2022 составил 3 142 тыс. евро (2 644 тыс. евро в предыдущем году). Что означает увеличение на 498 тыс. евро. Из общей суммы баланса 84,2% (в предыдущем году – 86,6%) приходится на основные средства.

Покрытие инвестиций первой степени снизилось до 84% по сравнению с предыдущим годом (98%). Это характеризует соотношение между собственным капиталом и основными средствами и свидетельствует об использовании заемного капитала для наращивания портфеля. Таким образом, долгосрочные активы в основном финансируются за счет долгосрочного капитала.

В отчетном финансовом году величина собственного капитала практически не изменилась и составила 2 230,71 тыс. евро (в предыдущем году - 2 237,82 тыс. евро). Коэффициент обеспеченности собственными средствами на конец 2022 финансового года составляет 70,99% после 84,62% на конец предыдущего года. Это изменение связано главным образом с полученными в течение года кредитами. Заемный капитал вырос до 893,10 тыс. евро (в предыдущем году: 406,67 тыс. евро), что соответствует коэффициенту FC\_ratio 29,01% (в предыдущем году: 15,38%). Погашение в течение финансового года 13,50 тыс. евро было компенсировано привлечением двух новых кредитов на общую сумму 500 тыс. евро.





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

Результат от обычной деятельности (EGT) вновь оказался ниже точки безубыточности и составил – 7,09 тыс. евро. Это связано с сохраняющимися высокими „государственными“ расходами в размере 15,42 тыс. евро в 2022 году, но прежде всего с расходами на электроэнергию, которые резко выросли на 24,63 тыс. евро. Однако в 2023 году эта статья расходов может быть в значительной степени переложена на арендаторов.

ЕВІТ снизилась до 26,56 тыс. евро, ЕВІТА – до 83,92 тыс. евро, а общий денежный поток от инвестиционной, финансовой и операционной деятельности вырос до 91,96 тыс. евро (в предыдущем году: 0,93 тыс. евро).

## 8. Отчет о прогнозируемых показателях

В 2022 финансовом году компания вновь продемонстрировала экономический рост за счет приобретения новых объектов. Кроме этого, основное внимание по-прежнему уделялось сокращению имеющихся и приобретаемых вакантных площадей.

- **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. В пользу этого способа говорит низкий коэффициент задолженности компании. 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.

Правление исходит из того, что до конца 2023 г. 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



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

---

- рост доходов из-за дефицита квалифицированных работников
- мегаполисы с ростом населения оказывают положительное влияние на прилегающие территории
- условия по процентным ставкам остаются благоприятными

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

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 собственного 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 расширил свой бизнес 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 эффективность использования портфеля недвижимости в настоящее время и в обозримом будущем будут оказывать положительное влияние следующие факторы:

- 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 инструмента администрирования RESCORE 2.0 планируется дальнейшая автоматизация процессов выставления счетов и других административных процедур, что приведет к дополнительной экономии расходов на персонал. Оценка объектов для приобретения была вновь упрощена, что позволяет рассматривать и оценивать большее количество предложений.

### **г. Приобретение и финансирование**

Рост процентных ставок затрудняет экономичное финансирование приобретений и, в среднесрочной перспективе, снижение процентной нагрузки компании. Мы продолжаем вести переговоры с ключевыми акционерами и инвесторами, чтобы оценить возможности привлечения капитала на коммерческих условиях.

## **10. Отчет о рисках**

Проверенная временем система RESCORE в конце 2022 года была значительно улучшена и упрощена в версии 2.4. 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.



## 10. Отчет о рисках

---

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 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.



Баланс по состоянию на 31 декабря 2022 г.

## Баланс по состоянию на 31 декабря 2022 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 такие права и ценности		10.284,00	21.547,00
II. Материальные активы			
1. Земельные участки, земельные права и здания, включая здания, находящиеся на чужой земле	2.497.807,99		2.239.422,35
2. Другие объекты, производственное и офисное оборудование	3,00		9,00
3. Авансовые платежи и объекты	137.670,14		28.216,30
		<u>2.635.481,13</u>	<u>2.267.647,65</u>
Итого основные фонды		2.645.765,13	2.289.194,65
<b>Б. Оборотные средства</b>			
I. Требования и прочие имущественные ценности			
1. Дебиторская задолженность за товары и услуги	231.155,80		127.571,27
2. Прочие имущественные ценности	158.159,86		210.166,00
– из них с остаточным сроком погашения больше года 133.157,66 евро (112.276,72 евро)			
		<u>389.315,66</u>	<u>337.737,27</u>



**Баланс по состоянию на 31 декабря 2022 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		97.387,84	5.419,18
Итого оборотные средства		486.694,50	343.156,45
<b>V. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами</b>		9.980,81	12.137,82
		<b>3.142.440,44</b>	<b>2.614.746,63</b>





## Баланс по состоянию на 31 декабря 2022 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		322.184,84	331.678,98
IV. Годовая прибыль		7.107,64	9.494,14 –
Итого собственный капитал		2.230.707,52	2.237.815,16
<b>Б. Целевые резервы</b>			
1. Остальные резервы		13.244,92	16.223,00
<b>В. Обязательства</b>			
1. Обязательства перед кредитными учреждениями	50.147,67		50.000,00
– из них с остаточным сроком погашения до одного года 147,67 евро (0,00 евро)			
– из них с остаточным сроком погашения более одного года 50.000,00 евро (50.000,00 евро)			
2. Обязательства по товарам и услугам	72.470,81		51.724,98
– из них с остаточным сроком погашения до одного года 72.470,81 евро (51.724,98 евро)			
3. Прочие обязательства	770.465,52		284.889,78
– из которых налоги 196,33 евро (0,00 евро)			



## Баланс по состоянию на 31 декабря 2022 г.

### Пассивы

	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
– из которых в рамках социального обеспечения 0,00 евро (727,60 евро)		
– из них с остаточным сроком погашения до одного года 405.283,96 евро (5.157,08 евро)		
– из них с остаточным сроком погашения более одного года 365.181,56 евро (279.732,70 евро)		
	893.084,00	386.614,76
<b>Г. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами</b>	5.404,00	3.836,00
	<b>3.142.440,44</b>	<b>2.644.488,92</b>







## Отчет о доходах и убытках с 01.01.2022 по 31.12.2022

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
1. Оборотные доходы		<u>303.772,43</u>	<u>295.946,65</u>
<b>2. Валовая прибыль</b>		<b>303.772,43</b>	<b>295.946,65</b>
3. Прочие операционные доходы			
а) Доходы от расформирования целевых резервных фондов	835,00		25,00
б) Прочие операционные доходы	<u>23.150,90</u>		<u>49.156,24</u>
		23.985,90	49.181,24
4. Расход материальных средств			
а) Расходы на сырье и материалы, расходные материалы и принадлежности и по приобретенным товарам	29,45 –		13,00 –
б) Расходы на оказанные услуги	<u>1.300,00</u>		<u>0,00</u>
		1.270,55	13,00 –
5. Расходы на персонал			
а) Ставки и оклады	6.916,59		1.398,52
б) Социальные отчисления и расходы на обеспечение по старости и меры по социальной поддержке	<u>4.388,02</u>		<u>9.352,16</u>
		11.304,61	10.750,68
6. Амортизационные отчисления			
а) На нематериальные активы основных средств и материальные активы		57.364,33	58.993,16



Отчет о доходах и убытках с 01.01.2022 по 31.12.2022

	(в евро)	Отчетный год (в евро)	Пред. год (в евро)
7. Различные операционные издержки			
а) Затраты на помещения	156.152,99		136.857,66
б) Страхование, взносы и сборы	397,50		205,50
в) Ремонт и техническое обслуживание	18.088,82		24.495,70
г) Представительские и транспортные расходы	118,66		111,14
д) Издержки из-за передачи товаров	6.009,50		5.613,62
е) Различные операционные издержки	46.926,60		55.724,67
ж) Остаточные прочие операционные расходы	<u>18.997,11</u>		<u>28.277,33</u>
		246.691,18	251.285,62
8. Полученные проценты и аналогичные доходы		216,61	155,46
9. Проценты и аналогичные расходы		12.598,94	9.040,74
10. Налоги от дохода и с выручки		<u>1,79</u>	<u>2,51</u>
<b>11. Результат после уплаты налогов</b>		<b>1.256,46 –</b>	<b>15.223,64</b>
12. Прочие налоги		<u>5.851,18</u>	<u>5.729,50</u>
<b>13. Годовой убыток</b>		<b><u><u>7.107,64</u></u></b>	<b><u><u>9.494,14 –</u></u></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 2022 года и отчета о прибылях и убытках за финансовый год с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года, а также примечаний, в том числе описания методов бухгалтерского учета и методов оценки.

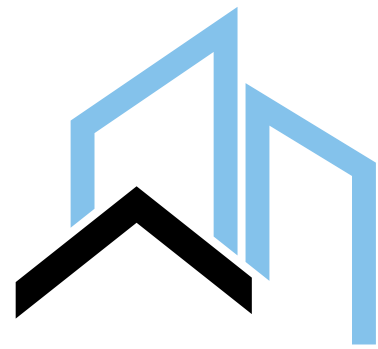
По моему мнению, на основании проведенного аудита прилагаемая годовая финансовая отчетность во всех существенных аспектах соответствует положениям немецкого коммерческого права, применяемого в отношении акционерных компаний, и в соответствии с немецкими принципами бухгалтерского учета дает достоверное и объективное представление о чистых активах и финансовом положении компании по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также о результатах ее деятельности за финансовый год с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 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



## Аудиторское заключение

---

проверки годовой бухгалтерской отчетности в Германии, изданными немецким Институтом аудиторов (IDW), всегда обнаружит существенное искажение. Искажения могут возникнуть в результате мошенничества или ошибки и считаются существенными, если по отдельности или в совокупности можно обоснованно ожидать, что они повлияют на экономические решения пользователей, принятые на основе данной финансовой отчетности.

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

- выявляю и оцениваю риски наличия в финансовых ведомостях неправильных данных, существенным образом искажающих реальное положение дел, включенных либо умышленно, либо по ошибке, планирую и провожу аудит с учетом этих рисков и получаю аудиторскую документацию, необходимую и достаточную для выражения моего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля.
- получаю понимание системы внутреннего контроля, относящейся к аудиту бухгалтерской отчетности, в целях разработки аудиторских процедур, соответствующих данным обстоятельствам, но не в целях выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля компании.
- оцениваю надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации, предоставленной юридическими представителями.
- делаю выводы о целесообразности учетной политики, применяемой юридическими представителями для обеспечения непрерывного функционирования компании как действующего предприятия, и, на основании полученных аудиторских данных о наличии какой-либо существенной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности компании продолжать функционировать как действующее предприятие. Если я прихожу к выводу о наличии существенной неопределенности, я должен привлечь внимание в моем аудиторском заключении к





## Аудиторское заключение

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, 13.07.2023

(сертифицированный специалист  
в области финансового учёта)



