

## Wertpapier-Informationsblatt gemäß § 4 Wertpapierprospektgesetz („WpPG“)

**Warnhinweis:** Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Stand: 15. Juni 2026 – Zahl der Aktualisierungen: 0

<p><b>1. Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers</b></p>	<p><b>Art:</b> Aktie im Sinne des § 2 Nr. 1 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) i.V.m. Art. 2 lit. a) der Verordnung (EU) 2017/1129 (ProspektVO)</p> <p><b>Genaue Bezeichnung:</b> Auf den Inhaber lautende Stückaktien der B-A-L Germany AG, Meißen („Emittentin“ oder „Gesellschaft“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.</p> <p><b>Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN):</b> DE000A1614B2</p>
<p><b>2. Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich damit verbundener Rechte</b></p>	<p><b>Funktionsweise des Wertpapiers:</b> Aktien verbriefen den Anteil an einer Aktiengesellschaft. Aktien gewähren das Teilnahme- und Stimmrecht in der Hauptversammlung der Gesellschaft sowie den Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn (Dividende) und am Liquidationserlös. Eine Aktie vermittelt somit eine Beteiligung an der Gesellschaft, die sie ausgibt. Die Aktien werden in Depots der Aktionäre verwahrt. Es handelt sich um eine Girosammelverwahrung, daher erfolgt eine Verwahrung der Wertpapiere für alle Depotinhaber ungetrennt in einem einheitlichen Sammelbestand.</p> <p><b>Mit dem Wertpapier verbundene Rechte:</b> Die mit dem Wertpapier verbundenen Rechte sind im Aktiengesetz (AktG) bzw. in der Satzung der Gesellschaft festgelegt und können in gewissem Umfang durch Gesetz, durch eine Satzungsänderung oder durch einen Hauptversammlungsbeschluss beschränkt oder ausgeschlossen werden. Derzeit sind in § 4 Abs. 3 der Satzung der Emittentin Vorgaben zum Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre enthalten. So kann bei Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind in der Satzung der Gesellschaft keine wesentlichen Beschränkungen oder Ausschlüsse von Aktionärsrechten vorgesehen. Die Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Wertpapier-Informationsblatts ist, wurde unter Gewährung des mittelbaren Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen.</p> <p><b>Teilnahme und Stimmrecht in der Hauptversammlung:</b> Jede Aktie berechtigt zur Teilnahme an der Hauptversammlung der Gesellschaft und gewährt in dieser eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts oder unterschiedliche Stimmrechte bestehen nicht.</p> <p><b>Gewinnanteilberechtigung:</b> Die angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2025 ausgestattet. Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit auch über die Zahlung einer Dividende entscheidet die ordentliche Hauptversammlung, die einmal jährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahrs stattzufinden hat, nach Maßgabe des festgestellten Jahresabschlusses. Einen Anspruch auf eine Dividendenzahlung hat ein Aktionär nur im Falle eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung. Beschlossene Dividenden sind grundsätzlich am dritten auf den Gewinnverwendungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung folgenden Geschäftstag fällig, sofern in dem Hauptversammlungsbeschluss oder in der Satzung keine spätere Fälligkeit festgelegt wird. Der Dividendenanspruch verjährt gemäß § 195 BGB nach Ablauf von drei Jahren. Die Clearstream Europe AG, Frankfurt am Main, bei der die Globalurkunden über die Aktien der Gesellschaft hinterlegt werden, wird die auf die Aktien entfallenden Dividenden den jeweiligen Depotbanken automatisch gutschreiben. Die Gesellschaft rechnet in der nächsten Zeit nicht mit der Ausschüttung von Dividenden oder sonstigen Erträgen aus den Aktien.</p> <p><b>Rechte im Fall einer Liquidation:</b> Im Falle einer Auflösung der Gesellschaft ist der nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös unter den Aktionären im Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft aufzuteilen, wenn nicht im Zeitpunkt der Aufteilung Aktien mit verschiedenen Rechten vorhanden sind.</p> <p><b>Verlustbeteiligung und Nachschusspflicht:</b> Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger über das eingesetzte Kapital hinaus besteht nicht. Anleger partizipieren nicht unmittelbar an einem Jahresfehlbetrag der Emittentin; eine Beteiligung erfolgt nur mittelbar über mögliche Kursrückgänge der Aktie. Das allgemeine Emittentenrisiko bleibt davon unberührt.</p> <p><b>Bezugsrechte auf neue Aktien:</b> Jeder Aktionär hat im Falle einer Kapitalerhöhung einen Anspruch auf den Bezug neuer Aktien entsprechend seinem Anteil am Grundkapital (§ 186 AktG). Dies gilt nicht, wenn die Hauptversammlung einen teilweisen oder vollständigen Bezugsrechtsausschluss beschließt oder der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf der Grundlage einer von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung das Bezugsrecht ganz oder teilweise ausschließt, etwa bei der Ausnutzung eines genehmigten Kapitals; hieraus wird in der Regel eine Verwässerung der Beteiligung folgen.</p> <p><b>Form, Verbriefung und Handelsplatz der Aktien:</b> Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Alle Aktien der Gesellschaft wurden und werden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 4 der derzeit gültigen Satzung der Gesellschaft als auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben und in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Europe AG, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden/werden. Die Form der Aktienurkunden sowie etwaiger Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine setzt der Vorstand fest. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbrieftung ist ausgeschlossen. Die Aktien der Gesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind, sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile. Die Aktien sind in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbezogen und werden dort unter der ISIN DE000A1614B2 gehandelt.</p> <p><b>Übertragbarkeit:</b> Die Aktien sind frei übertragbar. Es bestehen insoweit keine Einschränkungen oder Veräußerungsverbote.</p>
<p><b>3. Identität des Anbieters, des Emittenten einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und eines etwaigen Garantiegebers</b></p>	<p><b>Identität des Anbieters und der Emittentin:</b> Anbieter und Emittentin der Wertpapiere ist die am 9. August 2017 unter der Firma „B-A-L Germany AG“ (erstmalig im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden am 13. August 2017 eingetragen) gegründete B-A-L Germany AG mit dem Sitz in Meißen, Geschäftsanschrift: Poststraße 5, 01662 Meißen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter der HRB 36831, vertreten durch den Vorstand, bestehend aus Herrn Falko Zschunke und Herrn Peter Thilo Hasler. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das Grundkapital beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt. Die <b>Rechtsträgerkennung</b> (Legal Entity Identifier („LEI“)) der Emittentin lautet: 894500Y88Z4XUSAU1B63.</p> <p><b>Geschäftstätigkeit:</b> Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht in dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der langfristigen Bestandshaltung von Wohnimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen (Vermietungs- und Mietverwaltungsdienstleistungen) in diesem Zusammenhang. Die Gesellschaft ist zur Durchführung aller Geschäftsaktivitäten berechtigt, die dem Geschäftsgegenstand mittelbar oder unmittelbar dienen oder nützlich sind. Der Gesellschaft ist es insbesondere gestattet, sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen, andere Gesellschaften zu erwerben, zu veräußern und Tochtergesellschaften oder Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.</p>

	<p>Die Emittentin ist ein spezialisierter Bestandhalter von Wohnimmobilien mit ausschließlichem Tätigkeitsschwerpunkt im Freistaat Sachsen. Der Immobilienbestand der Gesellschaft setzt sich aus Eigentumswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Emittentin schließt ausschließlich Wohnraummietverhältnisse ab. Im Rahmen ihres selektiven und kleinteiligen Akquise-Ansatzes identifiziert und erwirbt die Gesellschaft gezielt einzelne, häufig bereits langfristig vermietete Wohnungen oder kleinere Gebäude. Der Ankauf erfolgt vorzugsweise zu Preisen auf oder unterhalb des lokalen Marktpreisniveaus, unter anderem aus Notverkäufen, mit dem Ziel, nachhaltig überdurchschnittliche Ankaufrenditen zu realisieren. Die Verwaltung des Immobilienbestands umfasst sowohl die kaufmännische Verwaltung – insbesondere das Mietkasso, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und die Mieterkommunikation – als auch die technische Objektbetreuung, d. h. die Koordination von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben der reinen Bestandsverwaltung liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der aktiven Wertsteigerung durch selektive Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Optimierung der Leerstandsquoten. Zur Optimierung der Investitionsentscheidungen nutzt die Emittentin die gesellschaftseigene Immobilienbewertungsplattform RESCORE, mit der Daten zur Werthaltigkeit und Ertragskraft von Immobilien in Echtzeit analysiert werden können. Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich in Meißen. Das Portfolio verteilt sich auf verschiedene sächsische Standorte, darunter Döbeln, Mittweida, Frankenberg, Nossen, Grimma, Wernsdorf und Oybin.</p> <p><b>Garantiegeber:</b> Es gibt keinen Garantiegeber.</p>
<p><b>4. Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken</b></p>	<p><b>Der Anleger sollte alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend sind nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist, aufgeführt. Es bestehen weitere Risiken, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder die derzeit für nicht wesentlich erachtet werden. Im ungünstigsten Fall kann es zur Insolvenz der Emittentin und damit zum Totalverlust des vom Anleger investierten Kapitals kommen.</b></p> <p><b>Mit den Wertpapieren verbundene Risiken:</b></p> <p><u>Maximalrisiko/Insolvenzrisiko:</u> Der Erwerb einer Aktie ist eine Investition in das Eigenkapital eines Unternehmens. Im Insolvenzfall werden vorrangig die Gläubigerforderungen befriedigt; für Aktionäre verbleibt in der Regel kein Liquidationserlös. Aktionäre tragen das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, insbesondere bei Insolvenz der Gesellschaft. Bei fremdfinanziiertem Erwerb können neben dem Totalverlust zusätzliche Verbindlichkeiten entstehen.</p> <p><u>Risiken wegen Kursschwankungen:</u> Die Aktie unterliegt Kursschwankungen, die unabhängig von der Geschäftsentwicklung der Emittentin sein können. Einflussfaktoren sind u.a. allgemeine Finanzmarktentwicklungen, Konjunktur- oder demografische Veränderungen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass der Bezugspreis dem späteren Börsenkurs entspricht oder dass der Aktienkurs steigt. Die Investition in Aktien beinhaltet das Risiko des Totalverlusts.</p> <p><u>Risiko der Veräußerbarkeit der Aktien:</u> Aktionäre können ihre Aktien möglicherweise nicht jederzeit, nicht zum Börsenkurs oder nicht in der gewünschten Stückzahl veräußern. Die künftige Kursentwicklung ist nicht vorhersehbar. Es besteht das Risiko, dass sich kein liquider Handel in den Aktien entwickelt.</p> <p><u>Auswirkungen von Kapitalmaßnahmen:</u> Kapitalmaßnahmen können zu einer Verwässerung der Beteiligung führen, insbesondere wenn Bezugsrechte ausgeschlossen oder nicht ausgeübt werden. Dies kann den Börsenkurs negativ beeinflussen und zu Verkäufen unter dem ursprünglichen Kaufpreis führen.</p> <p><u>Blind-Pool-Risiko:</u> Die konkrete Mittelverwendung des Emissionserlöses steht zum Datum des Wertpapier-Informationenblatts noch nicht fest (Blind-Pool-Charakter). Die Emittentin plant zwar, den Nettoemissionserlös für den Erwerb von Wohnimmobilien im Freistaat Sachsen einzusetzen; eine verbindliche Entscheidung über die Mittelverwendung im Einzelnen wurde jedoch noch nicht getroffen. Anleger haben weder einen Einfluss auf die konkrete Auswahl der zu erwerbenden Objekte noch auf den Zeitpunkt, die Konditionen oder die Finanzierungsstruktur solcher Akquisitionen. Es besteht das Risiko, dass die erworbenen Objekte nicht den erwarteten Ertrag erwirtschaften oder sich die geplanten Investitionen als unwirtschaftlich erweisen. Sollte die Mittelverwendung nicht zu einer positiven Geschäftsentwicklung führen, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und zu Kursverlusten bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.</p> <p><b>Mit der Emittentin verbundene Risiken:</b></p> <p><u>Risiken mangelnder Nachfrage:</u> Es besteht das Risiko, dass für die Wohneinheiten im Portfolio (insbesondere in der Kernregion Sachsen) keine ausreichende Mieternachfrage besteht. Misslingt es, die Standortattraktivität durch effizientes Asset-Management aufrechtzuerhalten, drohen erhöhte Leerstandsquoten. Erhöhte Leerstandsquoten können zu Mietausfällen führen und die operativen Cashflows gefährden, was die Bedienung von Finanzverbindlichkeiten erschweren und den Aktienwert negativ beeinflussen kann.</p> <p><u>Risiko aufgrund von Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsrisiken:</u> Die Emittentin ist bei Sanierung und Instandhaltung ihres Portfolios von externen Dienstleistern abhängig. Fachkräftemangel, Materialpreissteigerungen und steigende energetische Anforderungen können die Kosten erhöhen und Projekte verzögern. Verzögerungen in der Instandsetzung können Mietausfälle verursachen und sich negativ auf die Ertragslage und den Aktienwert auswirken.</p> <p><u>Risiko von Bausubstanz- und Instandhaltungsmängeln:</u> Bei Bestandsimmobilien bestehen Risiken aus baulichen Mängeln oder technischen Defekten, die trotz Due-Diligence-Prüfungen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Daraus resultierende Schadensersatz- oder Mietminderungsansprüche von Mietern können die Ertragslage und den Aktienwert negativ beeinflussen.</p> <p><u>Risiken der allgemeinen wirtschaftlichen Lage:</u> Die Emittentin ist Risiken aus einer Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt. Der Russland-Ukraine-Konflikt oder der Krieg im Nahen Osten sowie sonstige geopolitische Konflikte, steigende Energiepreise und höhere Lebenshaltungskosten können zu Leerständen oder Mietrückständen führen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 hat sich die Ertragslage der Emittentin verschlechtert. Die negative Ergebnisentwicklung war im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Wechsel der Börsennotierung sowie Kosten einer außerordentlichen Hauptversammlung zurückzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in künftigen Geschäftsjahren außerordentliche Belastungen oder eine ungünstige operative Entwicklung zu Verlusten führen. Dies kann das Betriebsergebnis der Emittentin erheblich beeinträchtigen, den Aktienwert negativ beeinflussen, die Bedienung von Finanzverbindlichkeiten erschweren und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin führen.</p>
<p><b>5. Verschuldungsgrad der Emittentin</b></p>	<p>Der Verschuldungsgrad bezeichnet das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital in Prozent und gibt Auskunft über die Finanzierungsstruktur der Emittentin. Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten und geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 60,42 %.</p>
<p><b>6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</b></p>	<p>Eine Szenariobetrachtung ist kein Indikator für die tatsächliche Wertentwicklung der Aktien oder die Ertragsentwicklung der Emittentin und zudem nicht abschließend. Daneben kann es weitere Szenarien geben, zu denen selbst eine mögliche Insolvenz der Emittentin mit einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals gezählt wird. Der Anleger hat außer im Falle einer Auflösung der Gesellschaft und unter der Voraussetzung eines ausreichenden Liquidationsüberschusses keinen Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Der Anleger kann jedoch grundsätzlich seine Aktien an der Emittentin frei veräußern. Der hierbei zu erzielende Veräußerungspreis hängt zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin ab. Zum anderen kann der Veräußerungspreis aber auch von der Veräußerbarkeit der Aktien (Liquidität), der Entwicklung des Marktes für Immobilien, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der damit einhergehenden Entwicklung der Aktienmärkte sowie der Bonität abhängen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin hängt maßgeblich von der Entwicklung des Immobilienmarktes in der Bundesrepublik Deutschland sowie in den relevanten Zielmärkten ab. Eine geringere Nachfrage der Anleger, nachteilige Marktbedingungen oder Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen können Investitionen in die Aktie unattraktiver machen und den Aktienkurs belasten,</p>

	<p>woraus sich die verschiedenen Szenarien ergeben können. Das positive Szenario geht davon aus, dass sich der Immobilienmarkt in der Kernregion Sachsen günstig entwickelt, die Emittentin ihre Wachstumsstrategie erfolgreich umsetzt, Leerstandsquoten reduziert und Mieteinnahmen stabil bleiben oder steigen, was zu einer Kurssteigerung führt. Das neutrale Szenario unterstellt eine stabile wirtschaftliche Entwicklung ohne wesentliche positive oder negative Einflüsse auf die Emittentin, sodass der Aktienkurs auf dem Niveau des Bezugspreises verbleibt. Das negative Szenario basiert auf der Annahme einer ungünstigen Marktentwicklung, etwa steigender Leerstandsquoten, sinkender Mieteinnahmen oder einer allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einem Kursrückgang führt. Die Emittentin hat bisher keine Dividenden ausbezahlt. Erträge sind allein aus Veräußerungsgewinnen zu erzielen, soweit Aktionäre ihre Aktien zu einem Preis veräußern, der über dem jeweiligen Erwerbspreis zuzüglich etwaiger Kosten liegt. Die Fähigkeit der Emittentin, künftig Dividenden auszuschütten, hängt von ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere ihrer Fähigkeit ab, nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften.</p> <p>Für die nachfolgende Szenariobetrachtung wird davon ausgegangen, dass der Anleger 1.000 Aktien zum Bezugspreis von EUR 1,05 pro Aktie, mithin für insgesamt EUR 1.050,00 erwirbt und jeweils bei positiver, neutraler und negativer Entwicklung nach einem Jahr veräußert. Es wird angenommen, dass standardisierte Kosten (Erwerbskosten wie Provisionen, Erwerbsfolgekosten wie Depotgelte oder Veräußerungskosten) in Höhe von jeweils EUR 50,00 anfallen. Steuerliche Auswirkungen werden ebenso wie mögliche Dividendenzahlungen in der Szenariodarstellung nicht berücksichtigt. Die dem Anleger tatsächlich entstehenden Kosten können von den in der Szenariobetrachtung zugrunde gelegten Kosten abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine tatsächliche Wertentwicklung.</p> <table border="1" data-bbox="411 488 1544 745"> <thead> <tr> <th>Szenario (Prognose)</th> <th>Kosten</th> <th>Veräußerungserlös ohne Kosten</th> <th>Veräußerungserlös abzgl. Kosten</th> <th>Gewinn / Verlust des Anlegers (Veräußerungserlös abzgl. Kosten)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Positiv:</b> Der Anleger verkauft bei 125 % des Bezugspreises</td> <td>EUR 50,00</td> <td>EUR 1.312,50</td> <td>EUR 1.262,50</td> <td>EUR 212,50</td> </tr> <tr> <td><b>Neutral:</b> Der Anleger verkauft bei 100 % des Bezugspreises</td> <td>EUR 50,00</td> <td>EUR 1.050,00</td> <td>EUR 1.000,00</td> <td>EUR -50,00</td> </tr> <tr> <td><b>Negativ:</b> Der Anleger verkauft bei 75 % des Bezugspreises</td> <td>EUR 50,00</td> <td>EUR 787,50</td> <td>EUR 737,50</td> <td>EUR -312,50</td> </tr> </tbody> </table>	Szenario (Prognose)	Kosten	Veräußerungserlös ohne Kosten	Veräußerungserlös abzgl. Kosten	Gewinn / Verlust des Anlegers (Veräußerungserlös abzgl. Kosten)	<b>Positiv:</b> Der Anleger verkauft bei 125 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 1.312,50	EUR 1.262,50	EUR 212,50	<b>Neutral:</b> Der Anleger verkauft bei 100 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 1.050,00	EUR 1.000,00	EUR -50,00	<b>Negativ:</b> Der Anleger verkauft bei 75 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 787,50	EUR 737,50	EUR -312,50
Szenario (Prognose)	Kosten	Veräußerungserlös ohne Kosten	Veräußerungserlös abzgl. Kosten	Gewinn / Verlust des Anlegers (Veräußerungserlös abzgl. Kosten)																	
<b>Positiv:</b> Der Anleger verkauft bei 125 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 1.312,50	EUR 1.262,50	EUR 212,50																	
<b>Neutral:</b> Der Anleger verkauft bei 100 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 1.050,00	EUR 1.000,00	EUR -50,00																	
<b>Negativ:</b> Der Anleger verkauft bei 75 % des Bezugspreises	EUR 50,00	EUR 787,50	EUR 737,50	EUR -312,50																	
<p><b>7. Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen</b></p>	<p><b>Kosten auf Ebene der Anleger:</b> Es können für den Anleger Kosten insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Aktie entstehen, beispielsweise die üblichen Order- und Depotgebühren. Die Emittentin stellt dem Anleger keine Kosten in Rechnung.</p> <p><b>Kosten auf Ebene der Emittentin:</b> Für die Emission der Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots fallen auf Ebene der Emittentin Emissionskosten (insbesondere Platzierungskosten, Kosten für die Anmeldung zum Handelsregister sowie Rechtsberatungskosten) in Höhe von ca. EUR 70.000,00 an.</p> <p><b>Provisionen:</b> Für die Emission der Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots werden der Emittentin und den Anlegern keine Provisionen berechnet, außer eventuell übliche Effektenprovisionen, die den Anlegern von ihren Depotbanken in Rechnung gestellt werden, abhängig von den Vereinbarungen zwischen dem Anleger und den Depotbanken.</p>																				
<p><b>8. Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens</b></p>	<p><b>Gegenstand des öffentlichen Angebots:</b> Gegenstand des öffentlichen Angebots sind bis zu 1.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittentin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 („<b>Neue Aktien</b>“). Der Vorstand der Emittentin hat am 11. Juni 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital in Höhe von bis zu EUR 1.000.000,00 mit mittelbarem Bezugsrecht beschlossen. Hierzu wurde die Small &amp; Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München, zur Zeichnung der Neuen Aktien zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie mit der Verpflichtung zugelassen, die Neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2025 ausgestattet. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ist ausgeschlossen. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Altaktionäre, die ihr Bezugsrecht ausüben können. Ein Angebot der Aktien in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Australien und Südafrika findet nicht statt.</p> <p><b>Angebotszeitraum:</b> Der Angebotszeitraum beginnt am 19. Juni 2026 (0:00 Uhr) und endet am 3. Juli 2026 (24:00 Uhr).</p> <p><b>Zeichungsverfahren:</b> Die bestehenden Aktionäre können Bezugsrückstellungen über ihre Depotbanken abgeben; hierfür wird von den Depotbanken der Aktionäre i.d.R. ein Formular zur Verfügung gestellt oder eine andere Form mit der jeweiligen Depotbank abgestimmt. Vorbehaltlich der Vorgaben der jeweiligen Depotbank, können die Bezugsrückstellungen bis zum Ende des Angebotszeitraums erhöht, reduziert oder widerrufen werden.</p> <p><b>Bezugspreis:</b> Die Anleger können die Neuen Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 1,05 je Aktie beziehen.</p> <p><b>Bezugsverhältnis / Verzicht auf Bezugsrechte:</b> Das Bezugsrecht der Aktionäre wird in einem Verhältnis von 2:1 festgelegt, d.h. zwei (2) von einem Aktionär gehaltene Aktien berechtigen zu einem Bezug von einer (1) Neuen Aktie.</p> <p><b>Mehrbezug:</b> Bezugsberechtigte Aktionäre, die auch Bezugsrechte ausüben, können sich um den Erwerb der innerhalb der Bezugsfrist nicht bezogenen Neuen Aktien bewerben („<b>Mehrbezug</b>“). Der Mehrbezug ist damit Teil der Bezugsrechtsemission. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung im Mehrbezug besteht jedoch nicht. Ein Bezugsrechtshandel findet nicht statt.</p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> Das maximale Emissionsvolumen, das aufgrund des Angebots nach diesem Wertpapier-Informationsblatt am Ende des Angebotszeitraums erreicht werden kann, beträgt EUR 1.050.000,00. Ein Mindestemissionsvolumen gibt es nicht.</p>																				
<p><b>9. Geplante Verwendung des Nettoemissionserlöses</b></p>	<p>Unter der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien bezogen werden, ergibt sich ein Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von EUR 1.050.000,00. Unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für das öffentliche Angebot in Höhe von EUR 70.000,00 ergibt sich ein Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 980.000,00. Die Emittentin plant den Nettoemissionserlös in die von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Wachstumsstrategie zu investieren und selektiv Wohnimmobilien im Freistaat Sachsen zu erwerben. Eine Entscheidung über die konkrete Verteilung des Emissionserlöses wurde zum Datum des Wertpapier-Informationsblattes noch nicht getroffen.</p>																				
<p><b>Hinweise gemäß § 4 Absatz (5) Wertpapierprospektgesetz:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die inhaltliche Richtigkeit dieses Wertpapier-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</li> <li>Für das Wertpapier wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Emittentin des Wertpapiers.</li> <li>Der letzte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2025 ist unter <a href="https://bal-ag.de/investor-relations-financial-reports-de/">https://bal-ag.de/investor-relations-financial-reports-de/</a> abrufbar und als Anlage diesem Wertpapier-Informationsblatt beigefügt.</li> <li>Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis gemäß § 4 Absatz 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblattes und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.</li> </ol>																					
<p><b>Sonstiges / Besteuerung</b> Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.</p>																					

**B-A-L Germany AG,  
Meißen**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2025**

# Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		390.157,28	360.800,72
2. Gesamtleistung		<u>390.157,28</u>	<u>360.800,72</u>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	46.906,70		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.948,44		5.898,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>65.294,69</u>		<u>81.468,03</u>
		116.149,83	87.366,03
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		0,00	38,55-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.836,07		6.364,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.280,08</u>		<u>3.265,61</u>
		16.116,15	9.630,41
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.647,94	62.383,94
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	192.284,19		187.450,23
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	402,13		578,77
c) Reparaturen und Instandhaltungen	38.061,95		35.350,70
d) Werbe- und Reisekosten	420,34		890,30
e) Kosten der Warenabgabe	1.624,30		6.442,30
f) verschiedene betriebliche Kosten	163.210,32		34.030,06
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>41.106,10</u>		<u>36.211,56</u>
		437.109,33	300.953,92
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.680,23	4.709,45
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		36.447,80	39.655,37
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		424,24	0,36
11. Ergebnis nach Steuern		<u>42.758,12-</u>	<u>40.290,75</u>
12. sonstige Steuern		11.356,82	6.664,23
13. Jahresfehlbetrag		<u>54.114,94</u>	<u>33.626,52-</u>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		267.212,18	
15. Überparikauf eigene Aktien		1.586,58-	
16. Bilanzverlust		<u><u>322.913,70</u></u>	

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	3,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.705.092,18		2.708.053,62
2. technische Anlagen und Maschinen	31.733,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511,00		789,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	209.344,99		210.048,25
		2.946.681,17	2.918.890,87
Summe Anlagevermögen		2.946.684,17	2.918.893,87
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.295,49		256.249,70
2. sonstige Vermögensgegenstände	320.522,55		252.400,44
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.793,14 (EUR 187.002,94)			
		551.818,04	508.650,14
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		45.861,36	13.990,04
Summe Umlaufvermögen		597.679,40	522.640,18
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		13.349,18	19.693,97
		<b>3.557.712,75</b>	<b>3.461.228,02</b>

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00		2.000.000,00
eigene Anteile	19.343,00-		0,00
ausgegebenes Kapital		1.980.657,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag			300.838,70
IV. Jahresüberschuss			33.626,52
V. Bilanzverlust		322.913,70	
- davon Verlustvortrag EUR 267.212,18 (EUR 0,00)			
Summe Eigenkapital		2.217.743,30	2.292.787,82
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		52.880,00	14.845,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.045,80		213.834,98
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.045,80 (EUR 213.834,98)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	306.253,02		138.059,16
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 306.253,02 (EUR 138.059,16)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	782.124,13		796.347,36
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 310,82 (EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 444.603,35 (EUR 443.564,45)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 337.520,78 (EUR 352.782,91)			
		1.280.422,95	1.148.241,50
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		6.666,50	5.353,70
		<b>3.557.712,75</b>	<b>3.461.228,02</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2025

## Allgemeine Angaben

Die B-A-L Germany AG hat ihren Sitz in Meißen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 36831 eingetragen. Die Aktien der B-A-L Germany AG sind in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf unter der Wertpapierkennnummer A1614B bzw. unter der ISIN DE000A1614B2 einbezogen. Der Freiverkehr stellt keinen regulierten Markt im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG bzw. keinen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB dar. Die Gesellschaft gilt daher weder als börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes noch als kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft im Sinne des Handelsgesetzbuchs.

Der Jahresabschluss der B-A-L Germany AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde, soweit zulässig, Gebrauch gemacht. Soweit Angaben freiwillig gemacht werden, dienen sie der besseren Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt. Nach Einschätzung des Vorstands bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten, die der Fortführung der Unternehmenstätigkeit entgegenstehen.

## Konsolidierungskreis

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 verfügte die B-A-L Germany AG über keine Tochterunternehmen, die nach den Vorschriften des § 290 HGB in einen Konzernabschluss einzubeziehen wären. Ein Konsolidierungskreis bestand somit nicht.

Da die Gesellschaft keine beherrschenden Beteiligungen an anderen Unternehmen hält, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie eines Konzernlageberichts. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird daher ausschließlich durch den Jahresabschluss und den Lagebericht der B-A-L Germany AG dargestellt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert angewendet. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterliegen, planmäßig über ihre voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um angemessene Abschreibungen, oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den steuerlichen Vereinfachungsregelungen behandelt, soweit diese handelsrechtlich zulässig sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird, soweit erforderlich, durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei der Bewertung der Forderungen werden sämtliche Risiken berücksichtigt.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben vor dem Abschlussstichtag gebildet, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, soweit einschlägig, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz**

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sie betragen zum Bilanzstichtag EUR 231.295,49. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen EUR 320.522,55. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr belaufen sich auf EUR 192.793,14.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag EUR 45.861,36.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien. Der rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt EUR 1,00 je Aktie. Abzüglich gehaltener eigener Anteile in Höhe von EUR 19.343,00 beläuft sich das ausgegebene Kapital zum Bilanzstichtag auf EUR 1.980.657,00.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 560.000,00. Sie resultiert aus dem Agio aus Kapitalerhöhungen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen EUR 52.880,00. Sie werden im Wesentlichen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten oder sonstige erkennbare Risiken gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 192.045,80. Davon haben EUR 192.045,80 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 306.253,02. Sie haben in voller Höhe eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 192.045,80. Sie weisen in voller Höhe eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen EUR 782.124,13. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 310,82. Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 444.603,35 weisen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf, Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 337.520,78 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten beliefen sich zum Stichtag auf EUR 6.666,50.

## **Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten**

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.280.422,95. Sie weisen folgende Restlaufzeiten auf: Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 750.856,37. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von EUR 529.566,58.

## **Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betragen EUR 390.157,28. In Höhe von EUR 258.659,28 resultieren sie aus der Vermietung und Verpachtung von Wohnimmobilien, in Höhe von EUR 131.498,00 aus den Nebenkosten der Miete.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 116.149,83. Sie ergeben sich aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens bzw. aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von EUR 46.906,70, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3.948,44 und aus übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 65.294,69.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren betragen im Geschäftsjahr EUR 0,00.

Der Personalaufwand beträgt EUR 16.116,15. Löhne und Gehälter summieren sich auf EUR 12.836,07, soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung auf EUR 3.280,08.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen EUR 62.647,94.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 437.109,33. Sie enthalten im Wesentlichen Raumkosten (EUR 192.284,19), verschiedene betriebliche Kosten (EUR 163.210,32), übrige sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 41.106,10) sowie Reparaturen und Instandhaltungen (EUR 38.061,95).

Das Finanzergebnis beträgt EUR 32.767,57. Es setzt sich zusammen aus Zinserträgen in Höhe von EUR 3.680,23 und Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 36.447,80.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 424,24. Sie betreffen das laufende Geschäftsjahr beziehungsweise Vorjahre. Sonstige Steuern in Form von Grundsteuern betragen EUR 11.356,82.

## **Periodenfremde Erträge und Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 40.498,77 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 64.941,53 enthalten.

## **Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen**

Außergewöhnliche Erträge oder Aufwendungen von wesentlicher Bedeutung sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

## **Angaben zu Arbeitnehmern**

Die Gesellschaft beschäftigt im Geschäftsjahr durchschnittlich einen Arbeitnehmer in Form eines Minijobbers. Dieser wird im kaufmännischen Bereich eingesetzt.

## **Angaben zu Organen der Gesellschaft**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören im Geschäftsjahr 2025 an: Falko Zschunke, Baumeister, Vorsitzender des Vorstands seit 2015, und Peter Thilo Hasler, Finanzanalyst, Mitglied des Vorstands seit 2024.

Dem Aufsichtsrat gehören im Geschäftsjahr 2025 an: Bernd Albrecht, Projektleiter eines Bauunternehmens, Vorsitzender des Aufsichtsrats; Dennis van Diemen, Niederlassungsleiter einer Spedition, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Ernst G. Wittmann, Mitglied des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 betragen EUR 5.200,30. Die Bezüge wurden in Form von Aktien ausgezahlt. Die Vorstandsvergütung besteht aus einer zeitabhängigen Vergütung.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen EUR 800,00.

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## **Angaben zum Abschlussprüferhonorar**

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 10.920,00.

## **Angaben zu Beteiligungen**

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag keine Beteiligungen im Sinne des § 271 HGB.

## **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, liegen im Geschäftsjahr nicht vor.

## **Latente Steuern**

Wesentliche temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bestehen nicht. Latente Steuern sind daher nicht zu bilden.

## **Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## **Angaben nach § 160 AktG**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 Stück Stammaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Genehmigtes Kapital besteht zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 1.000.000,00.

Bedingtes Kapital besteht zum Bilanzstichtag nicht.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag eigene Aktien im Wert von EUR 19.343,00.

## **Stimmrechtsmitteilungen und Beteiligungsverhältnisse**

Der Gesellschaft lagen zum Bilanzstichtag keine über die gesetzlichen Veröffentlichungen hinausgehenden neuen mitteilungspflichtigen Beteiligungsangaben vor.

## **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt EUR 54.114,94. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 267.212,18 sowie des Überpari-Erwerbs eigener Aktien in Höhe von EUR 1.586,58 ergibt sich zum 31. Dezember 2025 ein Bilanzverlust von EUR 322.913,70. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, den

Bilanzverlust in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenausschüttung ist für das Geschäftsjahr 2025 nicht vorgesehen.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

## **Risiken aus der Unternehmensfortführung**

Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit aus Eigenkapital, operativen Cashflows, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen und sonstigen Finanzierungsquellen. Die Liquiditätsplanung des Vorstands zeigt, dass die Gesellschaft nach derzeitiger Einschätzung in der Lage ist, ihre fälligen Verpflichtungen im Prognosezeitraum zu erfüllen.

Sollten sich wesentliche Annahmen der Planung, insbesondere hinsichtlich Mieteinnahmen, Finanzierungskosten, Anschlussfinanzierungen, Immobilienwerten oder Instandhaltungsaufwendungen, nicht erfüllen, kann sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf ergeben.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen auf Grundlage der aktuellen Planung keine bestandsgefährdenden Risiken.

## **Sonstige Angaben**

Die Aktien der Gesellschaft sind in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbezogen. Aus der Einbeziehung in den Freiverkehr ergeben sich keine eigenständigen handelsrechtlichen Anforderungen an die Zusammensetzung des Jahresabschlusses. Der Jahresabschluss wird nach den für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt keine Befreiung von der Offenlegungspflicht in Anspruch. Der Jahresabschluss wird fristgerecht beim Unternehmensregister eingereicht beziehungsweise veröffentlicht.

Meißen, im Juni 2026

Mit freundlichen Grüßen

Falko Zschunke

Peter Thilo Hasler

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### 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 **31.12.2025** und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom **01.01.2025 bis 31.12.2025**, 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 **31.12.2025** sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom **01.01.2025 bis 31.12.2025**.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

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

Greven, den 28.05.2026



(Wirtschaftsprüfer)

