

**Noratis AG**

**Eschborn**

**Jahresabschluss**

**und Lagebericht**

**zum 31. Dezember 2018**

Dieses Bestätigungsexemplar richtet sich – unbeschadet eines etwaigen gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme – ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Bilanz zum 31. Dezember 2018 .....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.....	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 .....	27
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	50

**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA				PASSIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	3.601.897,00		2.920.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		50.893,00	68.154,00	II. Kapitalrücklage	31.490.785,50		16.830.000,00
II. Sachanlagen				III. Bilanzgewinn	<u>9.867.469,38</u>	44.960.151,88	<u>6.964.516,65</u> 26.714.516,65
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.094,00		10.575,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>448.871,00</u>		<u>366.920,00</u>	1. Steuerrückstellungen	2.039.066,73		101.089,00
		458.965,00	<u>377.495,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>1.949.332,28</u>	3.988.399,01	<u>691.403,00</u> 792.492,00
III. Finanzanlagen				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.371.972,80	3.735.972,67	1. Anleihen	5.928.000,00		5.946.115,07
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.345.242,31		69.089.702,75
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.200,00		0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	98.062.140,89		78.096.057,89	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.607.435,16		377.165,91
2. geleistete Anzahlungen	<u>532.835,63</u>		<u>0,00</u>	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.000.876,44		461.430,50
		98.594.976,52	<u>78.096.057,89</u>	6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>379.381,45</u>	100.268.135,36	<u>417.719,51</u> 76.292.133,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon aus Steuern			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.553.813,98		118.830,18	TEUR 270 (TEUR 130)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.288.640,27		8.511.649,21	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>403.106,98</u>		<u>3.903.080,23</u>	TEUR 9 (TEUR 0)			
		36.245.561,23	<u>12.533.559,62</u>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		163.735,29	127.526,03
III. Wertpapiere							
1. sonstige Wertpapiere		1.808.560,00	3.927.565,48				
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.827.643,94	4.083.650,66				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.021.849,05	624.354,56				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		0,00	479.858,54				
		<u>149.380.421,54</u>	<u>103.926.668,42</u>			<u>149.380.421,54</u>	<u>103.926.668,42</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		48.826.062,05	6.859.747,37
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		19.966.083,00	41.232.443,18
3. sonstige betriebliche Erträge		172.361,75	168.944,27
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-46.892.461,92		-42.442.764,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-3.240.106,46</u>		<u>-1.680.820,55</u>
		-50.132.568,38	-44.123.585,54
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.147.233,25		-2.137.823,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-379.481,82</u>		<u>-242.256,54</u>
		-3.526.715,07	-2.380.080,52
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-170.149,08	-94.827,97
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.935.025,29	-2.934.413,85
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	9.000.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (TEUR 9.000)			
9. Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag		0,00	549,81
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		546.109,52	1.076.486,77
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 338 (TEUR 926)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-86.639,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.698.322,02	-2.957.521,85
- davon an verbundene Unternehmen TEUR 161 (TEUR 701)			
13. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag		-1.754,63	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2.760.056,28</u>	<u>640.346,35</u>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.286.025,57</b>	<b>6.401.448,66</b>
16. sonstige Steuern		<u>-3.072,84</u>	<u>-2.825,00</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>7.282.952,73</b>	<b>6.398.623,66</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.584.516,65	565.892,99
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b><u>9.867.469,38</u></b>	<b><u>6.964.516,65</u></b>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

**A. Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 29. Mai 2018 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

Firma:	Noratis AG
Sitz:	Eschborn
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Registernummer:	HRB 108645

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich in Bezug auf die Vorjahreswerte bis zu diesem Zeitpunkt auf die Noratis GmbH.

Die Aktien der Gesellschaft werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Wertpapierbörse Frankfurt und dort im Scale-Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ in Sinne des § 264d HGB.



## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss wurden im Wesentlichen die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer wurde nach sachgerechten Schätzungen ermittelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es werden keine Eigenleistungen aktiviert, sondern ausschließlich Aufwendungen von Dritten.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 (Vj. EUR 410,00) sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden im **Umlaufvermögen** bilanziert. Alle Objektankäufe erfolgen grundsätzlich in Weiterveräußerungsabsicht. Sie werden stets unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen, wenn nicht ausnahmsweise eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit sind alle gehaltenen Objekte zur Vermarktung bestimmt. Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

Bei Übergang der maßgeblichen mit dem Grundstückseigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer, was in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken eintritt, werden die veräußerten Immobilien als Bestandsminderung und Abgang verbucht. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt entsprechend der gewinnrealisierende Umsatzausweis.

Die Ermittlung etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Abwertung des Grundstücks Steinau auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00. Der sich ergebende Abwertungsaufwand wurde in der Bestandsveränderung erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern vorhanden, werden unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst.

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 nicht erforderlich.

**Latente Steuern** werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden gebildet. Die Berechnung der latenten Steuern basiert auf einem kombinierten Ertragssteuersatz, der Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag berücksichtigt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird als passive Steuer angesetzt. Im Falle einer sich ergebenden Steuerentlastung wird vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten einerseits das Geschäftsjahr betreffende, noch nicht veranlagte Steuern und andererseits noch nicht veranlagte Steuern aus Vorjahren.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sofern vorhanden, werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst. Hierunter werden auch alle voraussichtlichen Modernisierungsaufwendungen ausgewiesen, die nach realisiertem Verkauf noch von Noratis AG zu erbringen sind.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

**Anlagenspiegel**  
**zum 31. Dezember 2018**

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2018 EUR	Zugänge 2018 EUR	Abgänge 2018 EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2018 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 EUR	Zugang 2018 EUR	Abgang 2018 EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97.257,57	546,21	949,86	96.853,92	29.103,57	17.807,21	949,86	45.960,92	50.893,00	68.154,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	97.257,57	546,21	949,86	96.853,92	29.103,57	17.807,21	949,86	45.960,92	50.893,00	68.154,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	5.449,74	481,00	0,00	5.930,74	10.094,00	10.575,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.219,69	233.824,87	102.684,89	696.359,67	198.299,69	151.860,87	102.671,89	247.488,67	448.871,00	366.920,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	581.244,43	233.824,87	102.684,89	712.384,41	203.749,43	152.341,87	102.671,89	253.419,41	458.965,00	377.495,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.822.612,03	636.000,13	0,00	4.458.612,16	86.639,36	0,00	0,00	86.639,36	4.371.972,80	3.735.972,67
<b>Summe Finanzanlagen</b>	3.822.612,03	636.000,13	0,00	4.458.612,16	86.639,36	0,00	0,00	86.639,36	4.371.972,80	3.735.972,67
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.501.114,03</b>	<b>870.371,21</b>	<b>103.634,75</b>	<b>5.267.850,49</b>	<b>319.492,36</b>	<b>170.149,08</b>	<b>103.621,75</b>	<b>386.019,69</b>	<b>4.881.830,80</b>	<b>4.181.621,67</b>

**Angaben zum Anteilsbesitz**

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2018 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2018 in TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51	- 2 <sup>1)</sup>
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.083	2.008
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	27	- 90
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	494	283
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	465	- 159

<sup>1)</sup> vor Verlustübernahme

**Vorräte**

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe TEUR 12.181 (Vj. TEUR 1.118), die innerhalb eines Jahres fällig sind. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus Gewinnausschüttungen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 6.626). Die übrigen Forderungen betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Umsatzsteuer im Zusammenhang mit der bestehenden Organschaft mit den Tochtergesellschaften.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 23.957 (Vj. TEUR 4.022) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 23.268 (Vj. TEUR 0). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 326 (Vj. TEUR 3.805).

### **Wertpapiere**

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 besitzt die Gesellschaft zurückgekauft Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 1.739 (Vj. TEUR 3.765) sowie zum Bilanzstichtag aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von TEUR 70 (Vj. TEUR 162). Eine Saldierung ist nicht erfolgt, da ein Wiederinverkehrbringen nicht endgültig ausgeschlossen ist.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Posten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen hinsichtlich der im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleisteten Strukturierungsentgelte, Kreditprovisionen und Arrangement Fees sowie vorausgezahlte Mieten.

### **Latente Steuern**

Die im Vorjahr ausgewiesenen aktiven latenten Steuern resultierten aus dem Ansatz bestehender steuerlicher Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 27,735%, TEUR 0 (Vj. TEUR 480).

### **Gezeichnetes Kapital**

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.920.000,00 und die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestand ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00. In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 681.897,00 durchgeführt, durch die Ausgabe 681.897 neuer auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Somit verbleibt nach Ausübung des zuvor genannten Beschlusses noch ein nicht genutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 318.103,00.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 3.601.897,00 (Vj. EUR 2.920.000,00).

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

<b>Aktionäre</b>	<b>Geschäftssitz oder Wohnort gez.</b>	<b>Anteil am Kapital in EUR</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Anzahl Stimmen</b>
Terratis GmbH	Eschborn	633.719,00	17,59	633.719
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	18,51	666.666
SIA Hansahold	Riga, Lettland	661.667,00	18,37	661.667
Übrige Aktionäre		1.639.845,00	45,53	1.639.845
		<b>3.601.897,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.601.897*</b>

\*) auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

#### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Satzung vom 29. Mai 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 460.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 besteht, unter Berücksichtigung des noch nicht genutzten genehmigten Kapitals aus 2017 in Höhe von EUR 318.103,00, ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von EUR 778.103,00 (Vj. EUR 1.000.000,00).

#### **Kapitalrücklage**

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 2.920.000,00 auf EUR 3.601.897,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen, sind EUR 14.660.785,50 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB eingestellt worden.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt die Kapitalrücklage somit EUR 31.490.785,50 (Vj. EUR 16.830.000,00).

### Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2018 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 845 (Vj. TEUR 0) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 193 (Vj. TEUR 0) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Abschluss- und Prüfkosten, Aufbewahrungskosten sowie noch ausstehende Rechnungen.

### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Noratis AG in TEUR	31.12.2018				
	Restlaufzeit			besichert	gesamt
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	0	5.928	0	0	<b>5.928</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.066	46.293	21.986	82.169	<b>88.345</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	<b>7</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.608	0	0	0	<b>1.608</b>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	4.001	0	0	0	<b>4.001</b>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	379	0	0	0	<b>379</b>
- davon aus Steuern	270	0	0	0	270
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9	0	0	0	9



Noratis AG in TEUR	31.12.2017				
	Restlaufzeit			besichert	gesamt
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	0	5.946	0	0	<b>5.946</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	997	47.382	20.710	62.877	<b>69.090</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	<b>0</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	377	0	0	0	<b>377</b>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	16	445	0	0	<b>461</b>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	418	0	0	0	<b>418</b>
- davon aus Steuern	130	0	0	0	130
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaberteilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 begeben.

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird mit 8% p.a. verzinst. Dieser Zinssatz hat sich auf 7,5% ab dem Zinszahlungstag bzw. Verzinsungsbeginn, der der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel an einem unregulierten Markt (Freiverkehr) einer Börse oder Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt unmittelbar folgt, reduziert. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 228 (Vj. TEUR 246) im Posten enthalten.

Die besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte sowie durch Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen gesichert.

## Haftungsverhältnisse

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum Bilanzstichtag beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 0 (Vj. TEUR 14.650).

Im Zuge eines Grundstückkaufvertrages der Noratis Wohnen GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 389 (Vj. TEUR 1.137) aus.

Im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Living GmbH gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.000 übernommen.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus dieser selbstschuldnerischer Bürgschaft nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Im Zuge eines Grundstückkaufvertrages der Noratis Residential GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 252 (Vj. TEUR 398) aus.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.962.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 641 (Vj. TEUR 603) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2019 und 2025.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Zum 31. Dezember 2018 bestehen bei der Gesellschaft zur Absicherung des Zinsrisikos - zeit- und volumengleich - mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.316. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR -19. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus dem Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt. Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 106.112 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR -828.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 keine Posten enthalten.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine wesentlichen, zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Zum 31. Dezember 2018 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Bürgschaften gegenüber der Gesellschaft nahestehenden Personen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 79).

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

	2018		2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	41.961	86	1.845	27
- Mieterlöse	6.479	13	3.503	51
- Geschäftsbesorgung	386	1	1.512	22
	<u>48.826</u>	<u>100</u>	<u>6.860</u>	<u>100</u>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Verkaufserlöse umfassen den für den **Verkauf der Immobilien** des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erst dann gewinnrealisierend und als Umsatz erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

**Erlöse aus Mieterträgen** werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sie enthalten auch die vereinnahmten Mietnebenkosten. Die entsprechenden Aufwendungen werden im Mietaufwand ausgewiesen.

Die **Erlöse aus Geschäftsbesorgung** betreffen ausschließlich die mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge.

**Bestandsveränderungen**

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Handelsimmobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Zugänge Immobilie	46.892	42.443
Abgänge Immobilie	-26.926	-1.211
	<u>19.966</u>	<u>41.232</u>

### Materialaufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigte Materialaufwand enthält die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Kosten des Ankaufs und CAPEX-Maßnahmen) sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	46.892	42.443
Umlagefähige Betriebskosten	1.829	845
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.411	836
	<u>50.132</u>	<u>44.124</u>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Es sind einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Eigenkapital-Beschaffungskosten in Höhe von TEUR 791 (Vj. TEUR 1.505 mit Aufnahme der Gesellschaft in das Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse) enthalten.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Vertriebskosten	133	7
Sonstige Betriebskosten	2.802	2.927
	<u>2.935</u>	<u>2.934</u>

**Abschreibung auf Finanzanlagen**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wurde im Gegensatz zum Vorjahr keine Abschreibung auf Finanzanlagen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 87) vorgenommen.

**Aufwand aus Verlustübernahme / Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag**

Der Aufwand aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 2 betrifft ausschließlich solche aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn.

Im Vorjahr wurde ein Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 1 erfasst.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 2.760 (Vj. TEUR -640) mindern das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018. In diesem Posten sind latente Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR -480) aufwandswirksam enthalten.

**Bilanzgewinn**

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 7.283. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von TEUR 6.964 abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von TEUR 4.380 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.867.

**E. Sonstige Angaben****Eventualschulden**

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

**Vorstand**

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur, Neu-Isenburg  
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)

André Speth, Dipl.- Kaufmann, Dreieich  
Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

Der Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen (§181 BGB).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Florian Stetter, Erding, Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld  
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018  
(Aufsichtsratsmitglied seit dem 4. Oktober 2018)
- Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen, Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018



- Christof K. Scholl, Wiesbaden, Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 1. November 2018
- Oliver C. Smits, Königstein im Taunus, Geschäftsführer Fischer Smits & Coll.  
GmbH, Eschborn  
(Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31. Oktober 2018)  
(Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 31. Oktober 2018)
- Jens Bräutigam, Bonn, Geschäftsführer Wohnbau GmbH, Bonn  
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 30. September 2018)  
(Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 30. September 2018)

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 48 vergütet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr entfallen davon auf ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder TEUR 29.

### **Mitarbeiter**

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 43 Mitarbeiter (Vj. 26) beschäftigt. Im Innendienst wurden 40 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Hauptversammlung der Noratis AG wird vorgeschlagen, wie folgt über die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen:

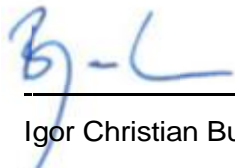
- An die Aktionäre der Noratis AG werden EUR 1,30 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 3.601.897 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ergeben.

Eschborn, den 29. März 2019

**Noratis AG**



---

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstandes



---

André Speth  
Vorstand

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

## **1. Grundlagen der Gesellschaft**

### **1.1. Überblick**

Die Noratis AG ist auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert die Gesellschaft die Sicherheit eines Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen des Bestandes sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotentiale im Bestand, die durch den aktiven Verkauf von Immobilien gehoben werden.

Die Noratis AG ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotential verfügen. Hierzu zählen meist Werkswohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert die Gesellschaft bevorzugt in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie auch für Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält die Noratis AG attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Bis zur Veräußerung im Einzel- bzw. Blockverkauf werden die Immobilien im Bestand gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden in überwiegenderem Umfang wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team der Noratis AG mit 44 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2018 (inkl. geringfügig Beschäftigter) deckt dabei die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette ab. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

## 1.2. Strategie

Die Strategie der Noratis AG zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen. Der Großteil der Umsatzerlöse wird insbesondere durch kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien erwirtschaftet. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

## 1.3. Unternehmenssteuerung

Das unternehmensweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gesellschaft ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) der Gesellschaft regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 Prozent angestiegen. Der Wirtschaftsaufschwung in Deutschland setzte sich im Jahr 2018 damit weiter fort. Allerdings liegt der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,8 Prozent unter dem im Frühjahrsgutachten 2018 prognostizierten Wert. Die aufgetretene schwächere Dynamik im Jahresverlauf 2018 basierte u.a. darauf, dass die Weltwirtschaft vor allem wegen bestehender, internationaler Handelskonflikte an Schwung verloren hat.

Weiterhin belasten nach Darstellung der Bundesregierung Sondereffekte im Automobilsektor die deutsche Industriekonjunktur. Die bis zum Jahresende 2018 eingetretene Belebung der Auftragseingänge sowie die Aufhellung der Erwartungen des Ifo-Geschäftsklimas führten bis zum Jahresende 2018 dazu, dass die Verlangsamung der Industriekonjunktur überwunden werden konnte.

Die Situation am deutschen Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2018 weiter verbessert. Die Anzahl Erwerbstätiger hat sich nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes um 562.000 Personen bzw. 1,3 Prozent erhöht.

Im Dezember 2018 lag die Arbeitslosenquote nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bei 4,9 Prozent (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen), womit Deutschland zu den Ländern mit der niedrigsten Erwerbslosigkeit in Europa gehört.

Während die Nachfrage nach Arbeitskräften weiterhin sehr hoch ist, melden Unternehmen in einigen Bereichen der Wirtschaft Rekrutierungsprobleme. Die durchschnittliche abgeschlossene Vakanzzeit im gleitenden Jahreszeitraum hat sich im Vorjahresvergleich um 13 auf 112 Tage erhöht und die Zahl der gemeldeten offenen Stellen liegt mit 796.000 im Jahresdurchschnitt (Quelle: Bundesagentur für Arbeit) auf Rekordniveau. Es könne zwar nach Auffassung der Bundesagentur für Arbeit nicht von einem allgemeinen Arbeitskräfte- oder Fachkräftemangel gesprochen werden, es zeigten sich aber deutliche Anspannungen und Engpässe in einigen technischen Berufsfeldern, bei Bauberufen sowie in Gesundheits- und Pflegeberufen.

## **2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes**

Die Steigerungsrate der Wohnungsmieten in den Top-7-Städten war nach Angaben der empirica im Jahr 2018 mit 4,2 Prozent (2017: 5,9 Prozent) erstmals seit 2014 rückläufig. Dabei reicht die Spanne von Hamburg mit 1,3 Prozent (Vorjahr 4,3 Prozent) bis Berlin mit 6,4 Prozent (Vorjahr 7,8 Prozent). Angebotsseitig ist dies, so empirica, als Etappen-erfolg zunehmender Neubauaktivitäten zu werten. Aber auch die Nachfrage habe reagiert, denn junge Familien und Geringverdiener flüchten immer weiter ins Umland und Studierende weichen in die neuen Schwarmstädte der zweiten Reihe aus (z.B. Magdeburg, Chemnitz, Kassel, Heilbronn).

Entgegen der Entwicklung der Mietpreise hat die Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten gemäß den Ausführungen von empirica noch einmal an Fahrt gewonnen. Aber auch bundesweit stiegen die Kaufpreise in 2018 in allen Baujahresklassen erheblich stärker als die Mietpreise. Insbesondere die Preise für Eigenheime haben in 2018 erstmals seit der Finanzkrise etwas stärker zugelegt als die für Eigentumswohnungen (9,1 Prozent gegenüber 9,0 Prozent). Dieser Effekt spiegelt, so empirica, die Risiken und Nebenwirkungen der Suburbanisierung sowie der zunehmenden Baulandknappheit im Umland der Schwarmstädte wider.

Nach Angaben der Savills Research wechselten am deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2018 Immobilien für fast 15,1 Milliarden Euro den Eigentümer. Trotz eines leichten Umsatzrückgangs von 3 Prozent gegenüber 2017 wurde damit das dritthöchste Ergebnis in den vergangenen zehn Jahren erzielt.

Aus Investorensicht stellt sich die Situation am Wohnimmobilienmarkt unverändert positiv dar. Rund 77 Prozent des Umsatzes wurden laut BNP Paribas von inländischen Käufergruppen generiert (zum Vergleich, Gewerbeimmobilien 2018 rund 41 Prozent). Immobilienaktiengesellschaften und Immobilien-Spezialfonds gehörten ein weiteres Mal zu den größten Käufergruppen (gemeinsam rund 49 Prozent), gefolgt von Pensionskassen, Immobilienunternehmen, Investment/Asset Managern und Offenen Immobilienfonds.

Das Wohninvestment stellte sich im letzten Jahr trotz der großvolumigen Buwog-Übernahme (27.180 Wohnungen) kleinteiliger dar. 48 Prozent aller gehandelten Wohnungen entfielen auf Transaktionen mit einer zwei- oder dreistelligen Anzahl an Wohnungen. Zum einen waren die kleineren Losgrößen eine Folge der großen Bedeutung von Projektentwicklungskäufen, auf die rund 26 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen. Zum anderen dürfte der Angebotsmangel bei großen Portfolios dazu geführt haben, dass viele Investoren ihren Anlagebestand nur über den Erwerb kleinerer Wohnungspakete aufbauen konnten. Von den im Jahr 2018 namentlich bekannten Käufern waren fast 38 Prozent zum ersten Mal innerhalb der vergangenen zehn Jahre als Wohnungsinvestoren in Deutschland aktiv. Angesichts dieser gewachsenen Investorenbasis dürfte, so Savills, auch das Jahr 2019 von einer hohen Investmentaktivität geprägt sein.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland von Januar bis November 2018 Baugenehmigungen für 315.200 Wohnungen erteilt. Damit sind 1.600 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum genehmigt worden, was einem Wachstum von 0,5 Prozent entspricht. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude (rund 274.600 Genehmigungen, +1,3 Prozent gegenüber 2017) als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (rund 40.600 Genehmigungen). Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist um 4,5 Prozent gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist dagegen um 0,5 Prozent und für Zweifamilienhäuser um 5,2 Prozent zurückgegangen.

In 2018 wurde ein Gesetz zur Änderung des Wohnungsmietrechts beschlossen. Modernisierungskosten können von Vermietern ab dem 1. Januar 2019 bundesweit nunmehr in Höhe von 8 Prozent (vorher 11 Prozent) auf Mieter umgelegt werden. Dies greift für Modernisierungen, die den Mietern ab dem 1. Januar 2019 vom Vermieter angekündigt werden. Für die Umlage von Modernisierungskosten gilt ab 2019 zudem eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um 2 Euro innerhalb von sechs Jahren steigen.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das operative Geschäft verlief in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld positiv. Die Umsätze sind vor allem durch die deutlich gestiegenen Verkaufserlöse gegenüber dem Vorjahr signifikant gestiegen. Im Geschäftsjahr wurden 246 Wohneinheiten verkauft gegenüber 17 im Vorjahr. Damit einhergehend konnte das Ergebnis vor Steuer von 5,8 Mio. EUR auf 10,0 Mio. EUR gesteigert werden.

Bei der im Mai 2018 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung zur Umsetzung der Wachstumsstrategie konnte die Gesellschaft einen Emissionserlös von brutto 15,3 Mio. EUR erzielen. Durch Ausgabe von 681.897 Aktien zum Preis von 22,50 EUR je Aktie stieg das gezeichnete Kapital um 682 TEUR auf 3.602 TEUR und die Kapitalrücklage um 14,7 Mio. EUR auf 31,5 Mio. EUR. Damit erhöhte sich der Streubesitz auf knapp 46 Prozent.



Aufgrund der Kapitalerhöhung sowie der positiven Ergebnisentwicklung wurde das Eigenkapital signifikant gestärkt und lag Ende 2018 bei 45,0 Mio. EUR. Entsprechend hat sich die Eigenkapitalquote von 25,7 Prozent im Vorjahr auf 30,1 Prozent weiter verbessert.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden an folgenden Standorten Immobilien erworben:

### Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Frankfurt Ginnheim (1)	363	Privatisierung
Frankfurt Rödelheim (1)	9	Blockverkauf
Ratingen	156	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Gesamt	893	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2)

Dabei wurde das Objekt in Frankfurt Ginnheim mit 363 Einheiten durch die in 2018 neu gegründete Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH erworben. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

### Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Frankfurt Niederrad	100	Blockverkauf
Großkrotzenburg (1)	43	Privatisierung
Krefeld	3	Privatisierung
Schwarzenbek	99	Blockverkauf
Zweibrücken	1	Privatisierung
Gesamt	246	

(1) Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung

Insgesamt ergibt sich ein Immobilienbestand der Noratis AG zum Jahresende von 1.368 Einheiten (Vorjahr 1.086) mit einem Bilanzvolumen von 98,1 Mio. EUR (Vorjahr 78,1 Mio. EUR).

Die positive Entwicklung der Noratis AG spiegelt sich in der nachfolgend dargestellten Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wider.

#### **2.4. Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Umsätze mit 48,8 Mio. EUR deutlich gegenüber dem Vorjahr (6,9 Mio. EUR) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist primär auf die höheren Verkaufserlöse zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Verkaufserlöse im Wesentlichen in den Tochtergesellschaften realisiert. Insgesamt erreichten die Verkaufserlöse ein Volumen von 42,0 Mio. EUR, gegenüber 1,8 Mio. EUR im Vorjahr. Die Mieterlöse sind aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes von 3,5 Mio. EUR auf 6,5 Mio. EUR gestiegen.

Die Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten in Höhe von 20,0 Mio. EUR spiegelt den Aufbau des Immobilienbestandes trotz eines höheren Verkaufsvolumens in 2018 wider.

Aufgrund des weiteren Personalaufbaus bedingt durch höhere Immobilienbestände sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütungen sind die Personalkosten von 2,4 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,5 Mio. EUR im Berichtszeitraum gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr mit 0,2 Mio. EUR zum Vorjahr gleich geblieben. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,9 Mio. EUR haben sich zum Vorjahr kaum verändert. In diesem Betrag sind die Kosten für die Kapitalbeschaffung in 2018 (Kapitalerhöhung) in Höhe von 0,8 Mio. EUR enthalten. In 2017 (Börsengang) beliefen sich diese Kosten auf 1,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Netto-Zinssaldo (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,3 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR leicht angewachsen.

Die Noratis AG erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 7,3 Mio. EUR. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 6,4 Mio. EUR entspricht dies einer Steigerung um 13,8 Prozent.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert dabei aus den deutlich gestiegenen Immobilienverkäufen. Damit konnte auch die im Vorjahr vereinnahmte Vorabdividende der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH überkompensiert werden.

## **2.5. Finanz- und Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Noratis AG betrug zum Geschäftsjahresende 149,4 Mio. EUR, gegenüber 103,9 Mio. EUR im Vorjahr. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2018 erfolgte Kapitalerhöhung, den höheren Zukäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien im Verhältnis zu Verkäufen, den Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Die im Anlagevermögen ausgewiesene Geschäftsausstattung der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,1 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR angewachsen. Durch die Neugründung der Noratis Habitat GmbH sind die Anteile an verbundenen Unternehmen von 3,7 Mio. EUR in 2017 auf 4,4 Mio. EUR in 2018 gestiegen.

Als Folge der höheren Nettozukäufe ist das Bilanzvolumen der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude von 78,1 Mio. EUR auf 98,6 Mio. EUR angewachsen. Die von der Noratis AG gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da das Unternehmen die Liegenschaften mit dem Ziel erwirbt, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 23,4 Mio. EUR ist auf Immobilienverkäufe zum Ende des Geschäftsjahres zurückzuführen, bei denen die Zahlungen am 28.02.2019 fällig sind.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen der Noratis AG haben sich um 3,7 Mio. EUR auf 12,2 Mio. EUR erhöht. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen durch den Ausgleich der Dividendenforderung an die Noratis Wohnen GmbH, dem ein neuer Kredit an die Noratis Habitat GmbH zur Finanzierung der Immobilie Frankfurt Ginnheim in Höhe von 12,0 Mio. EUR gegenüber steht.

Die Reduzierung bei den sonstigen Vermögensgegenständen ist auf die Zahlung/Verrechnung der Körperschaftssteuerrückforderung von 3,5 Mio. EUR zurückzuführen.

Die sonstigen Wertpapiere in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR) sind von der Gesellschaft begebene Anleihen inklusive aufgelaufener Zinsen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Finanzierungskosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Bilanzstichtag 5,8 Mio. EUR, nach 4,1 Mio. EUR im Vorjahr. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sowie die über den Verlauf des Jahres generierten Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen und Mieteinnahmen sind überwiegend in den Erwerb neuer Objekte geflossen.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung sowie das im Geschäftsjahr 2018 realisierte Ergebnis signifikant gestärkt werden. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,4 Mio. EUR aus. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 18,2 Mio. EUR auf 45,0 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote stieg trotz einer deutlich höheren Bilanzsumme von 25,7 Prozent auf 30,1 Prozent.

Die Steuerrückstellungen sind bedingt durch das gute Ergebnis im Geschäftsjahr von 0,1 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR angestiegen. Bei den sonstigen Rückstellungen führten im Wesentlichen die vertraglich vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Verkauf von Immobilien zu einer Erhöhung um 1,2 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Jahresende 2017 um 19,2 Mio. EUR auf 88,3 Mio. EUR angewachsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen sowohl aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Krediten als auch ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit, in der Regel zwischen zwei und vier Jahren, orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate wie SWAPs und Caps zinsgesichert.

Die ungesicherten Darlehen haben in der Regel eine Laufzeit von zwei Jahren. Da diese Darlehen nicht projektspezifisch strukturiert sind, stimmt sich die Gesellschaft mit dem Darlehensgeber vorzeitig ab, um die Rückführung bzw. eine Prolongation zur Finanzierung weiterer Projekte sicherzustellen. Die Steuerung der Liquidität in diesem Zusammenhang wird durch Staffelung der Fälligkeiten erleichtert. Ende 2018 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen wie im Vorjahr 6,2 Mio. EUR. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 3,5 Mio. EUR auf 4,0 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf ein Darlehen mit der Noratis Wohnen GmbH zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden Kontokorrentlinien in Höhe von 10,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen.

### **3. Chancen- und Risikobericht**

#### **a.) Risikobericht**

##### **Risikomanagement**

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potentielle Risiken zu identifizieren, werden kontinuierlich neben der gesamtwirtschaftlichen Situation insbesondere auch immobilien- und finanzwirtschaftliche Entwicklungen beobachtet.

Da Risiken unvermeidbarer Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns sind, gilt in der Noratis AG der Grundsatz, dass bei allen Geschäften Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potentiellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potentielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren bzw. bekannte Risiken idealerweise bereits im Vorfeld zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei soll stets die Möglichkeit gewahrt werden, zum Teil bereits besprochene Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um mögliche wirtschaftliche Schäden abzuwenden oder zumindest zu minimieren. Hierzu wurde eine Risikomatrix erstellt, die Risiken beschreibt, evaluiert und ursachenbezogene sowie wirkungsbezogene Maßnahmen definiert. Die Risikomatrix wird in regelmäßigen Abständen mit den Führungskräften diskutiert und aktualisiert.

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, dem Asset Management inkl. der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern bzw. die adäquate Risikoberücksichtigung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede Ankaufsentscheidung wird nach eingehender Due Diligence einschließlich Analyse der Standorte und Marktgegebenheiten einstimmig vom Vorstand und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Regelmäßige Jour Fixe mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand (im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets) sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien bzw. Portfolios. Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

Die Arbeitsabläufe in der Gesellschaft sind detailliert durch Organisationsvereinbarungen geregelt. Das Organisationshandbuch wird stetig erweitert und optimiert. Jede Organisationsvereinbarung wird durch die beteiligten Stellen im Unternehmen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Zur Sicherung der reibungslosen Arbeitsabläufe innerhalb der Gruppe sind die Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette genau definiert. So gibt es eine klare Beschreibung von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten.

Für sämtliche Verträge und Dokumente gibt es im Unternehmen verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

### **Regulatorische und politische Risiken**

Die Noratis AG ist (wie alle Unternehmen der Immobilienbranche) allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können u.a. das Mietrecht (z.B. Mietpreisbremse, Restriktionen durch Sanierungsgebiete oder öffentliche Förderung etc.), Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen.

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplanten Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

Da die Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich im Normalfall die Gruppe auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### ***(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien***

Der Erfolg des Geschäftsmodells der Noratis AG beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien mit Entwicklungspotential und dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. In diesem Zusammenhang bestehen bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Risiken, sollten sich die getroffenen Einschätzungen im Rahmen des Ankaufs als falsch erweisen. Insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich Objekt- und Standortattraktivität, Mietentwicklungspotential, Entwicklungskosten, Bausubstanz, Altlasten, sonstiger Belastungen, Veräußerungsfähigkeit und des notwendigen Zeitaufwands zur Umsetzung der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Kapazität der Mitarbeiter können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufprozesses adressiert. Darüber hinaus sind die Finanzierungen i.d.R. derart ausgestaltet, dass die Objekte auch mittelfristig im Bestand gehalten werden können und dabei noch Überschüsse erwirtschaften.

**(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien**

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gesellschaft, sollten die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist die Noratis AG bei der Durchführung der Arbeiten teilweise auch auf die Mitarbeit und Zustimmung von Behörden, Mietern und Anwohnern angewiesen. Dies kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar dazu führen, dass die Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Durch das stark fokussierte Geschäftsmodell auf Bestandswohnimmobilien einfachen und mittleren Standards sind die Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil standardisiert, was zu relativ hoher Kosten- und Planungssicherheit führt. Darüber hinaus sind die durchzuführenden Arbeiten im Vergleich zu beispielsweise Neubauten weniger komplex und risikobehaftet und führen auch typischerweise nicht zu einer Reduktion der Mieten.

Die technische Abteilung hat ein detailliertes Kalkulations- und Controlling-Tool, in dem nach Gewerken Planzahlen mit beauftragten und bereits abgerechneten Positionen verglichen werden. So werden Abweichungen des Gesamtprojekts frühzeitig identifiziert und bei Bedarf so gut als möglich kompensiert.

**(iii) Risiken beim Vertrieb von Immobilien**

Die Gesellschaft nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können. Diese Risiken können direkt in Zusammenhang mit der Immobilie bzw. dem Standort stehen (z.B. falsche Standorteinschätzung, Verschlechterung des Standorts, Rückgang der Mieten, Leerstände, bauliche Probleme) oder aber durch allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Änderungen bedingt sein. Ein wichtiger Faktor ist die Finanzierungsfähigkeit am Markt und das allgemeine Zinsumfeld.



Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken bzw. versucht diese zu minimieren. Dies erfolgt durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit bei nicht erfolgreicher Vermarktung, über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften.

**(iv) Vermietungsrisiken**

Mietausfälle aufgrund größerer Leerstände oder durch Bonitätsrisiken bei Mietern haben negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports durch das Asset Management zeitnah überwacht.

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixe Meetings. Ebenso überwacht das Asset Management die Forderungsklärung von Mietrückständen durch die örtlichen Hausverwaltungen.

Neuvermietungen setzen grundsätzlich eine Bonitätsprüfung des Mietinteressenten durch die Hausverwaltung voraus.

**Finanzwirtschaftliche Risiken**

**(i) Liquiditätsrisiken**

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Unternehmenssteuerung, um u.a. den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die von der Gesellschaft durchgeführten Blockverkäufe bzw. -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt die Gesellschaft für die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe. Typischerweise werden diese Mittel entweder durch die Aufnahme von neuen unbesicherten Darlehen oder durch freie Liquidität aus Veräußerungen zur Verfügung gestellt, da die Verkaufspreise im Normalfall höher sind als die Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehen. Diese unbesicherten Darlehen sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert bzw. refinanziert werden.

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an den geplanten Projektlaufzeiten, wobei der Großteil der Darlehensrückführung durch den Verkauf der Objekte erfolgt. Sofern die geplante Projektlaufzeit überschritten wird, ist die Gesellschaft entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Noratis AG adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Kontokorrentlinien im Volumen von über 10 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsrisiken.

## **(ii) Zinsänderungsrisiken**

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind zum Teil über Swap-, jedoch primär über Cap-Vereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert.

Die Geschäftsleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.

**(iii) Finanzierungsrisiken**

Zur Finanzierung von Ankäufen und zur Refinanzierung von bereits akquirierten Immobilien sowie der laufenden Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für die Noratis AG, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen die Noratis AG Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage des Unternehmens auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Noratis AG gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen der Gesellschaft führen.

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge im Volumen von 16 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation bzw. einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurden innerhalb der Noratis AG alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

**(iv) Ausfallrisiken**

Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management an den amtierenden Notar veranlasst.

Käuferseitige Nichterfüllung des Kaufvertrages führt nach den Regelungen der Standard-Kaufverträge zwangsläufig zur Rückabwicklung des Vertrages.

### **Marktbezogene Risiken**

Die Gesellschaft erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist das Unternehmen maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die die Noratis AG keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarkts, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Gesellschaft auswirkt.

### **Rechtliche Risiken**

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat die Noratis AG angemessene Rückstellungen gebildet.

### **Risikokonzentration**

Da die Gesellschaft neben kleinen Transaktionen auch auf im Verhältnis zum bestehenden Portfolio größere Transaktionen abzielt, kann es zur Risikokonzentration im Hinblick auf ein Portfolio oder einen Standort kommen. Insbesondere sofern in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich dies negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Noratis AG auswirken.

## **b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung**

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobilien-sektor – unverändert als ein sehr attraktiver Markt dar, der von den positiven rahmen-wirtschaftlichen Bedingungen profitiert.

Auf der Vertriebsseite profitiert die Gesellschaft vom aktuellen Niedrigzinsumfeld, dem starken Investoreninteresse an Immobilien als Sachwerte sowie der Tatsache, dass Deutschland aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation als relativ sicherer Inves-titionsstandort nicht nur für nationale, sondern insbesondere auch für internationale Inves-toren attraktiv ist.

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativs-ten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind. Durch die historisch niedrigen Zinsen ist für Mieter der Erwerb oft günstiger als die Miete und Kapitalanleger können häufig zu Konditionen erwerben, bei denen die Miete sowohl die Zinsen als auch einen Teil der Tilgung finanziert.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile der Gesellschaft in der Kombina-tion von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Noratis AG ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft.

Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis AG Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demogra-phischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwick-lungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb aus-gesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käu-fer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis AG hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spe-zialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zu-rückschauen.

Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften (z.B. standardisierte Grundrisse) effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

Die Gesellschaft besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandhalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis AG besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der typischerweise deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

Die Nachfrage in diesem Segment ist durch die Breite der Bevölkerung weniger volatil als Immobilien im oberen Preissegment. Das Angebot hingegen ist durch Preissteigerungen, aber insbesondere auch durch neue energetische Vorschriften dahingehend limitiert, dass neue Immobilien mit einem monatlichen Mietzins deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche kaum zu errichten sind.

Insofern ist die Noratis AG mit ihrem Geschäftsmodell sowohl als Immobilien-Bestandsentwickler als auch Immobilien-Handelsunternehmen sehr gut aufgestellt, um Chancen für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Stabile bis steigende Mieten, Immobilienpreise und Nachfrage nach Wohnimmobilien, ferner geringe Leerstände in Verbindung mit niedrigen Finanzierungszinsen ermöglichen höchstwahrscheinlich auch in nächster Zukunft stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum der Gesellschaft.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Noratis AG für das Geschäftsjahr 2019 steigende Umsätze aus der Vermarktung der zum Verkauf bestimmten Objekte. Gleichzeitig ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl die Gesellschaft auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

#### **c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht**

Der Geschäftsleitung der Noratis AG sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf das Unternehmen auswirken können. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes in Deutschland auch in Zukunft in weiteres Wachstum umsetzen zu können, ohne dabei unvermeidbare Risiken einzugehen.

#### **4. Prognosebericht**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter und damit das zehnte Jahr in Folge auf Wachstumskurs. So erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2019 ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,0 Prozent. Gleichzeitig entwickelt sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv. In der Folge nehmen auch die privaten Einkommen weiter spürbar zu: Die Nettolöhne und -gehälter pro Arbeitnehmer steigen im Jahr 2019 voraussichtlich um 4,8 Prozent.

Auch für die Immobilienwirtschaft rechnet der Rat der Immobilienweisen im Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft damit, dass sich in Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit der Preisauftrieb am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2019 fortsetzen wird, zumal das nach wie vor günstige Zinsumfeld sowie steigende Beschäftigungszahlen und Einkommen die Immobiliennachfrage weiter stützen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Marktspannung in zunehmendem Maße von den Kernstädten auf ihr Umland übertragen wird.

Vor dem Hintergrund dieser weiterhin attraktiven gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht der Vorstand davon aus, auch in 2019 die positive Entwicklung der Gesellschaft der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2019 bei steigenden Umsatzerlösen unter Berücksichtigung von Ergebnisbeiträgen der Tochtergesellschaften mit einem EBIT und EBT auf dem Niveau der beiden letzten Geschäftsjahre gerechnet.

Wie auch bereits im Vorjahr ist beabsichtigt, das Volumen an Vorratsimmobilien gegenüber 2018 im Geschäftsjahr 2019 durch den Netto-Zukauf von Immobilien nochmals zu steigern. Zur Finanzierung dieses Wachstums wird die Gesellschaft weitere Darlehen aufnehmen, gegebenenfalls auch weiteres Eigenkapital.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist geplant, den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr plangemäß deutlich ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2019 ist geplant, den Personalbestand nur noch moderat auszubauen, insbesondere abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögens von Immobilienportfolios. Im Fokus steht weiterhin die langfristige Bindung und weitere Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Wachstumsziele erfolgreich umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist geplant, der Belegschaft Mitarbeiteraktien oder ein ähnliches Instrument anzubieten.



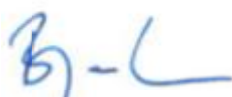
## 5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei der Noratis AG. Die Abschlüsse der Gesellschaft werden durch eigene Mitarbeiter erstellt, unterstützt durch externe Dienstleister, insbesondere was steuerliche Themen sowie die Personalabrechnung betreffen. Auch die Mietenbuchhaltung wird durch eigene Mitarbeiter zur Kontrolle der externen Hausverwaltungen durchgeführt.

Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf Objektebene erstellt.

Eschborn, den 29. März 2019

**Noratis AG**



---

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstandes



---

André Speth  
Vorstand

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer 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. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir 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 wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 2. April 2019



**RGT TREUHAND**

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr  
Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt  
Wirtschaftsprüferin