

Noratis AG

Eschborn

**Konzernabschluss
und Konzernlagebericht
zum 31. Dezember 2018**

Dieses Konzernbestätigungsexemplar 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
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018	3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.....	5
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018.....	7
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018	30
Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018	33
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018	36
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	63

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

	AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr		Vorjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
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. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.094,00		10.575,00			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.871,00		367.135,00			
		458.965,00	377.710,00			
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	176.138.047,45		99.206.762,56			
2. geleistete Anzahlungen	532.835,63		0,00			
		176.670.883,08	99.206.762,56			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.051.178,90		1.671.033,41			
2. sonstige Vermögensgegenstände	449.357,40		3.947.469,60			
		24.500.536,30	5.618.503,01			
III. Wertpapiere						
1. sonstige Wertpapiere		1.808.560,00	3.927.565,48			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		7.850.726,00	17.892.085,23			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.725.155,90	747.644,88			
		<u>214.065.719,28</u>	<u>127.838.425,16</u>			
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital				3.601.897,00		2.920.000,00
II. Kapitalrücklage				31.490.785,50		16.830.000,00
III. Bilanzgewinn				14.149.651,11		9.284.851,49
IV. Nicht beherrschende Anteile				<u>218.492,37</u>		<u>239.657,37</u>
					49.460.825,98	29.274.508,86
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen				2.793.164,37		4.355.931,63
2. sonstige Rückstellungen				<u>2.641.933,99</u>		<u>2.917.557,16</u>
					5.435.098,36	7.273.488,79
C. Verbindlichkeiten						
1. Anleihen				5.928.000,00		5.946.115,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				149.088.142,41		80.250.007,14
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen				7.200,00		107.500,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.914.839,77		818.495,70
5. sonstige Verbindlichkeiten				<u>649.509,44</u>		<u>3.082.476,81</u>
- davon aus Steuern					157.587.691,62	90.204.594,72
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit						
TEUR 274 (TEUR 2.518)						
TEUR 9 (TEUR 0)						
D. Rechnungsabgrenzungsposten					209.963,84	134.021,46
E. Passive latente Steuern					1.372.139,48	951.811,33
					<u>214.065.719,28</u>	<u>127.838.425,16</u>

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

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		56.120.576,74	67.988.655,87
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		76.915.791,75	1.760.522,94
3. sonstige betriebliche Erträge		698.387,26	169.513,78
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-107.784.194,57		-45.934.404,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-3.636.413,93</u>		<u>-2.291.390,42</u>
		-111.420.608,50	-48.225.795,11
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		-170.746,40	-95.810,97
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.072.149,49	-3.994.386,97
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		208.232,51	150.241,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.979.498,48	-3.133.592,96
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-3.504.232,86</u>	<u>-3.564.463,40</u>
11. Ergebnis nach Steuern		9.269.037,46	8.674.804,00
12. sonstige Steuern		<u>-3.072,84</u>	<u>-2.825,00</u>
13. Periodenergebnis		9.265.964,62	8.671.979,00
14. auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne		<u>-21.165,00</u>	<u>-7.611,83</u>
15. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		9.244.799,62	8.664.367,17
16. Gewinnvortrag		4.904.851,49	620.484,32
17. Bilanzgewinn		<u><u>14.149.651,11</u></u>	<u><u>9.284.851,49</u></u>

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen 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 Muttergesellschaft:

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 Frankfurter Wertpapierbörse und dort im Scale Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ im Sinne des § 264d HGB.

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2018 TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.084
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	27
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	494
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	465

Die Noratis AG sowie alle Tochtergesellschaften sind operativ im gleichen Segment tätig und auf die Bestandsentwicklung von Immobilien fokussiert.

Die Noratis AG ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 100 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000,00. Die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) wird unter HRB 92909 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

Mit Datum vom 24. November 2011 hat die Noratis AG (Organträger) mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt, Organgesellschaft) einen Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung des Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 erfolgte für die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) am 4. Mai 2012.

Die Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Wohnen GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102252 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung.

Die Noratis Residential GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Residential GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102293 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Zum Geschäftszweck der Gesellschaft gehört zudem auch die Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2017 hat die Noratis AG 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt am 30. Juni 2017 EUR 25.000,00.

Die Berger Immobilienbesitz GmbH, nach Umfirmierung Noratis Living GmbH, wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 103637 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz sowie die Errichtung, die Verwaltung und Nutzung eigenen Immobilienvermögens. Die Gesellschaft wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Die Noratis Habitat GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 18. Juli 2018 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Habitat GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 112538 geführt. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, der Verkauf, die Entwicklung sowie die Vermietung von Immobilien; ferner die Vorbereitung und/oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und/oder/fremde Rechnung sowie der Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume im Umfang von § 34c Gewerbeordnung.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2018 erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Bei der **Kapitalkonsolidierung** gemäß § 301 HGB wurden die Anschaffungskosten der Anteile zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen verrechnet. Dabei ist das Eigenkapital der Tochtergesellschaft mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht, der diesen an dem Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2010 als Zeitpunkt der Entstehung des Konzerns der Noratis AG durch den Erwerb der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) oder dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile im Jahr der erstmaligen Einbeziehung.

Ein nach Kapitalaufrechnung gemäß § 301 HGB verbleibender Unterschiedsbetrag hat sich im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nicht ergeben.

Bei der **Schuldenkonsolidierung** wurden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den im Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen eliminiert. Aus der Schuldenkonsolidierung ergab sich wie im Vorjahr kein Unterschiedsbetrag.

Umsatzerlöse sowie **Aufwendungen und Erträge** zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden eliminiert. Aus der Aufwands- und Ertragskonsolidierung ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR -79 (Vj. TEUR 79).

Zwischengewinne waren im Konzernabschluss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab. Die Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert. Die Noratis Habitat GmbH wurde auf den 18. Juli 2018 erstmalig konsolidiert.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in EUR aufgestellt. Alle Geschäftsvorfälle erfolgen in EUR und daher ergeben sich keine Anforderungen zur Erläuterung der Methoden zur Währungsumrechnung.

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.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaften 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. Durch die Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) auf den 30. Juni 2017 sind die erstmalig einbezogenen Grundstücke gemäß § 301 Abs.1 HGB angesetzt.

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 etwaiger 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. 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.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden 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 den Konzerngesellschaften zu erbringen sind.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt der Veränderung der Unterschiede bewertet und nicht abgezinst.

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung (Kapitalkonsolidierung) der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.410 entstanden. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 %.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind am 31. Dezember 2018 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von TEUR -22 (Vj. TEUR 22) entstanden.

C. Angaben zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
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
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>97.257,57</u>	<u>546,21</u>	<u>949,86</u>	<u>96.853,92</u>	<u>29.103,57</u>	<u>17.807,21</u>	<u>949,86</u>	<u>45.960,92</u>	<u>50.893,00</u>	<u>68.154,00</u>
II. Sachanlagen										
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 Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.209,06	235.202,19	106.051,58	696.359,67	200.074,06	152.458,19	105.043,58	247.488,67	448.871,00	367.135,00
Summe Sachanlagen	<u>583.233,80</u>	<u>235.202,19</u>	<u>106.051,58</u>	<u>712.384,41</u>	<u>205.523,80</u>	<u>152.939,19</u>	<u>105.043,58</u>	<u>253.419,41</u>	<u>458.965,00</u>	<u>377.710,00</u>
Summe Anlagevermögen	<u>680.491,37</u>	<u>235.748,40</u>	<u>107.001,44</u>	<u>809.238,33</u>	<u>234.627,37</u>	<u>170.746,40</u>	<u>105.993,44</u>	<u>299.380,33</u>	<u>509.858,00</u>	<u>445.864,00</u>

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 24.501 (Vj. TEUR 5.619) 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 334 (Vj. TEUR 3.547).

Wertpapiere

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 besitzt die Gesellschaft zurückgekaufte 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.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

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:

Aktionäre	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
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
		3.601.897,00	100,00	3.601.897*

*) 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 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 der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2018 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.485 (Vj. TEUR 1.535) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 193 (Vj. TEUR 730) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Weiteren 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:

31.12.2018					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.928	0	0	5.928
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.418	96.719	31.951	142.912	149.088
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	7
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.915	0	0	0	1.915
5. Sonstige Verbindlichkeiten	650	0	0	0	650
- davon aus Steuern	274	0	0	0	274
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9	0	0	0	9
31.12.2017					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.946	0	0	5.946
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.606	49.622	29.022	74.037	80.250
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	108	0	0	0	108
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819	0	0	0	819
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.082	0	0	0	3.082
- davon aus Steuern	2.518	0	0	0	2.518
- 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 Stichtag 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 den 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.

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.372 (Vj. TEUR 952) beruhen im Saldo auf den nachfolgenden Differenzen:

- a. aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge TEUR 42 (Vj. TEUR 480)
- b. passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von TEUR 1.414 (Vj. TEUR 1.410)
- c. passive latente Steuern aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung TEUR 0 (Vj. TEUR 22).

Die Bewertung ist mit dem allgemeinen Steuersatz der Noratis AG in Höhe von 27,375% vorgenommen worden.

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 31. Dezember 2018 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 0 (Vj. TEUR 14.650).

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages 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 Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.000 übernommen.

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

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages 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 Jahresabschlussstellung 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 den Kreditverträgen 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 im Konzernkreis 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 im Konzern 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 zum 31. Dezember 2018 TEUR -19. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus den 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 der Konzern 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 Konzernbilanz 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 Satz 4 HGB. Einzelne Aktionäre haben Bürgschaften für besicherte und unbesicherte Bankdarlehen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen übernommen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	01.01.-31.12.2018		01.01.-31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	48.171	86	61.879	91
- Mieterlöse Wohnobjekte	7.364	13	5.868	9
- Mieterlöse Gewerblich	586	1	242	–
	<u>56.121</u>	<u>100</u>	<u>67.989</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 der Konzern 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.

Bestandsveränderungen

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX).

Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien, während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

	01.01.-31.12.2018 TEUR	01.01.-31.12.2017 TEUR
Zugänge Immobilien	107.729	45.765
Abgänge Immobilien	-30.813	-44.004
	76.916	1.761

Materialaufwand

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

	01.01.-31.12.2018 TEUR	01.01.-31.12.2017 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	107.738	45.765
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	46	0
Umlagefähige Betriebskosten	2.018	1.175
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.618	1.286
	111.420	48.226

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.

	01.01.–31.12.2018 TEUR	01.01.–31.12.2017 TEUR
Vertriebskosten	133	6
Nutzungsentschädigung	0	250
Sonstige Betriebskosten	2.939	3.738
	<u>3.072</u>	<u>3.994</u>

Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 3.504 (Vj. TEUR 3.565) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2018. In dem Saldo sind latente Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR 22) sowie latente Steuererträge in Höhe von TEUR 64 (Vj. TEUR 480) enthalten.

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 Vorstands 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 für 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.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das von dem Abschlussprüfer RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB beträgt TEUR 40 und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis AG.

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.

Mitteilungen nach § 20 AktG

Keine Bekanntmachungen.

Noratis AG

Eschborn, den 29. März 2019



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Erläuterung zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Noratis AG definiert den Begriff „Finanzmittelfonds“ als den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“. In diesem Bilanzposten sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 7.599) enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen gezahlten Dividenden entfallen in Höhe von TEUR 4.380 (Vj. TEUR 3.516) auf die Gesellschafter der Noratis AG und in Höhe von TEUR 21 (Vj. TEUR 0) auf die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH.

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018 TEUR	2017 TEUR
Periodenergebnis	9.266	8.672
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	171	96
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-276	1.177
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	23	-186
+/- Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-99.824	-3.624
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.283	544
+/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.771	2.984
- Sonstige Beteiligungserträge		
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	791	1.505
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.504	3.564
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+/- Ertragsteuerzahlungen	-1.062	-1.866
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-85.919	12.863
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-83
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-234	-377
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-3.650
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+ Erhaltene Zinsen	208	0
+ Erhaltene Dividenden	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27	-4.110
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	14.552	15.745
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	232
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	79.646	51.378
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-10.866	-57.827
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Gezahlte Zinsen	-3.026	-2.715
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.380	-3.516
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-21	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	75.905	3.297
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10.041	12.050
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	81
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.892	5.761
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.851	17.892

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 9.867 (Vj. TEUR 6.485), die für Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der Noratis AG zur Verfügung stehen.

Im Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018 sind keine Beträge enthalten, die der gesetzlichen Ausschüttungssperre unterliegen (Vj. TEUR 480).

Aus der Satzung der Noratis AG ergeben sich zudem am 31. Dezember 2018 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018

	Eigenkapital des Mutterunternehmens																								Nicht beherrschende Anteile				Konzerneigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital									Korrigiertes Gezeichnetes Kapital									Summe	Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Gewinn-vortrag/Ver-lustvortrag	Konzernjahres-Überschuss/-fehlbetrag der dem Mutterunter-nehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verlu-ste	Summe	Summe		
	Gezeichnetes Kapital			Korrigiertes Gezeichnetes Kapital			Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			Kapitalrücklage			Rücklagen			Gewinnrücklagen														
	Stammaktien	Vorzugsaktien	Summe	Stammaktien	Eigene Anteile	Vorzugsaktien	Summe	Stammaktien	Vorzugsaktien	Summe	nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Summe	gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs. 4 HGB	gesetzungs-mäßige Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe	Summe	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.01.2017	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	-68.205,53	4.205.189,85	6.636.984,32	3.035,56	0,00	57,68	3.093,24	6.640.077,56		
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.:																														
Ausgabe von Anteilen	920.000,00		920.000,00						0,00	920.000,00		0,00						0,00					920.000,00				0,00	920.000,00		
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile								0,00		0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Einziehung von Anteilen			0,00					0,00		0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.500.000,00		1.500.000,00							1.500.000,00	-1.500.000,00	-1.500.000,00						0,00	-1.500.000,00				0,00				0,00	0,00		
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen									0,00	16.330.000,00		16.330.000,00						0,00	16.330.000,00		4.205.189,85	-4.205.189,85	16.330.000,00				0,00	16.330.000,00		
Ausschüttung									0,00	0,00		0,00						0,00			-3.516.500,00		-3.516.500,00				0,00	-3.516.500,00		
Währungsumrechnung									0,00	0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Sonstige Veränderungen									0,00	0,00		0,00						0,00	0,00				0,00		-3.035,56	-57,68	-3.093,24	-3.093,24		
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00						0,00	0,00		0,00						0,00	0,00				0,00		232.045,54		232.045,54	232.045,54		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag									0,00	0,00		0,00						0,00	0,00			8.664.367,17	8.664.367,17			7.611,83	7.611,83	8.671.979,00		
Stand am 31.12.2017	2.920.000,00	0,00	2.920.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.000,00	16.830.000,00	0,00	16.830.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.830.000,00	0,00	620.484,32	8.664.367,17	29.034.851,49	232.045,54	0,00	7.611,83	239.657,37	29.274.508,86		
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.:																														
Ausgabe von Anteilen	681.897,00		681.897,00						0,00	681.897,00		0,00						0,00					681.897,00				0,00	681.897,00		
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile								0,00		0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Einziehung von Anteilen			0,00					0,00		0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln			0,00							0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen									0,00	14.660.785,50		14.660.785,50						0,00	14.660.785,50		8.664.367,17	-8.664.367,17	14.660.785,50		7.611,83	-7.611,83	0,00	14.660.785,50		
Ausschüttung									0,00	0,00		0,00						0,00	0,00		-4.380.000,00		-4.380.000,00		-42.330,00		-42.330,00	-4.422.330,00		
Währungsumrechnung									0,00	0,00		0,00						0,00					0,00				0,00	0,00		
Sonstige Veränderungen									0,00	0,00		0,00						0,00	0,00				0,00				0,00	0,00		
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00						0,00	0,00		0,00						0,00	0,00				0,00				0,00	0,00		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag									0,00	0,00		0,00						0,00	0,00			9.244.799,62	9.244.799,62			21.165,00	21.165,00	9.265.964,62		
Stand am 31.12.2018	3.601.897,00	0,00	3.601.897,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.601.897,00	31.490.785,50	0,00	31.490.785,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	4.904.851,49	9.244.799,62	49.242.333,61	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	49.460.825,98		

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern 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.



Der Noratis-Konzern 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 der Konzern 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 der Noratis-Konzern 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 primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team des Noratis-Konzerns 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 Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 rund 1.900 Wohnungen mit einem Volumen von über 175 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 31. Dezember 2018 besteht aus knapp 1.800 Einheiten mit einer Fläche von rund 123.000 Quadratmetern.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns 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 Mieteinnahmen am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

1.3. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. An den im Geschäftsjahr 2015 neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH sowie der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) hält die Noratis AG jeweils 100 % und an der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH 94 % der Geschäftsanteile. Im August 2018 wurde die Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH gegründet, an der die Noratis AG 100 % der Geschäftsanteile hält.

1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäÙe Realisierung der ModernisierungsmaÙnahmen 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) des Konzerns regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende MaÙnahmen 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 in der Frühjahrsprojektion der Bundesregierung für 2018 erwarteten 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 Auftrags-eingänge sowie die Aufhellung der Erwartungen des Ifo-Geschäftsklimas führten jedoch 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 Kapazitätsgrenze von 3 Euro pro m² 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 der Noratis-Gruppe verlief in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld positiv. Die geplante Steigerung des EBIT und EBT konnte mit geringeren als ursprünglich prognostizierten Umsatzerlösen erreicht werden, so dass der erfolgswirksame Verkauf der Liegenschaft in Trier in das Geschäftsjahr 2019 verlagert wurde. Insgesamt konnten EBIT und EBT somit leicht um 3 bzw. 5 Prozent gegenüber 2017 gesteigert werden. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind bessere Margen aus den Verkaufserlösen. Dies betrifft alle wesentlichen Verkäufe an den Standorten Schwarzenbek, Dormagen, Großkrotzenburg und Frankfurt-Niederrad.

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.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 67 Prozent auf 214,1 Mio. EUR hat sich die Eigenkapitalquote von 22,9 Prozent im Vorjahr auf 23,1 Prozent leicht verbessert.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde an folgenden Standorten Immobilien erworben bzw. veräußert:

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. Gew erbeeinheiten (Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2)

Das Objekt in Frankfurt Ginnheim wurde durch die neu gegründete Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH erworben.

Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Dormagen	48	Privatisierung
Frankfurt Niederrad	100	Blockverkauf
Großkrotzenburg (1)	43	Privatisierung
Krefeld	3	Privatisierung
Schwarzenbek	99	Blockverkauf
Zweibrücken	1	Privatisierung
Gesamt	294	

(1) Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 1.791 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Erlensee	46	Privatisierung
Frankfurt Bornheim (1)(2)	60	Blockverkauf
Frankfurt Fechenheim	19	Blockverkauf
Frankfurt Ginnheim (2)	363	Privatisierung
Frankfurt Rödelheim (2)	9	Blockverkauf
Gladbeck (2)	32	Blockverkauf
Großkrotzenburg (3)	9	Privatisierung
Ratingen	156	Blockverkauf
Ratzeburg/Mölln (2)	355	Blockverkauf
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Riedstadt	24	Privatisierung
Rügen (2)	142	Blockverkauf
Trier I	80	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Zweibrücken	10	Privatisierung
Gesamt	1.791	

- (1) Im Rahmen der Transaktion wurde eine größere Gewerbeeinheit erworben, die rund 50% der Mieteinnahmen generiert.
- (2) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Bornheim: 1, Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)
- (3) Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2018 mit 1.791 Einheiten (Vorjahr 1.194) und einem Bilanzvolumen von 176,7 Mio. EUR (Vorjahr 99,2 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden. Entsprechend wurde auch der Personalbestand im Geschäftsjahr deutlich ausgebaut. Gegenüber Ende 2017 stieg die Zahl der Mitarbeiter (inkl. geringfügig Beschäftigter) um 13 auf 44.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2018 gegenüber 2017 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Verkaufte Einheiten	294	587
Umsatzerlöse	56,1	68,0
Umsatzerlöse Verkauf	48,2	61,9
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-30,9	-44,2
Rohhertrag Verkauf	17,3	17,7
Umsatzerlöse Mieten	7,9	6,1
Kosten der Vermietung	-3,6	-2,3
Rohhertrag Vermietung	4,3	3,8
Rohhertrag	21,7	21,5
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,2
Personalaufwand	-3,5	-2,4
Abschreibungen	-0,2	-0,1
Sonstige betriebliche Kosten	-2,3	-2,5
Sondereffekt IPO/Kapitalerhöhung	-0,8	-1,5
EBIT	15,6	15,2
Netto-Zinsaufwendungen	-2,8	-3,0
EBT	12,8	12,2
Steuern	-3,5	-3,6
Konzernergebnis	9,3	8,6

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2018 beläuft sich der Konzernumsatz auf 56,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsätze aufgrund geringerer Immobilienverkäufe um 11,9 Mio. EUR auf 48,2 Mio. EUR zurückgegangen. Demgegenüber sind die Umsatzerlöse aus Mieten aufgrund des höheren Immobilienbestandes um 1,8 Mio. EUR auf 7,9 Mio. EUR gestiegen.

Durch eine höhere Marge bei den Verkäufen konnte der Rohertrag des Konzerns trotz geringerer Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten eine nicht benötigte Mietgarantievorsorge in Höhe von 0,5 Mio. EUR, die im Vorjahr im Rahmen eines Verkaufes zugesagt wurde. Ohne diesen Einmaleffekt liegen die sonstigen betrieblichen Erträge auf dem Niveau des Vorjahres. Die Steigerung der Personalaufwendungen ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund der höheren Immobilienbestände und einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung geschuldet. Dagegen sind die sonstigen betrieblichen Kosten von 2,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. EUR zurückgegangen. Darüber hinaus sind die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung in 2018 (Kapitalerhöhung) gegenüber 2017 (Börsengang) deutlich gesunken.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) konnte mit 15,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr trotz geringerer Umsatzerlöse vor allem durch die verbesserten Verkaufsmargen um 0,4 Mio. EUR verbessert werden.

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,2 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR gefallen, was einerseits auf eine geringere Durchschnittsverzinsung zurückzuführen ist. Andererseits waren die Kaufpreiszahlungen für Zukäufe in 2018 erst im 4. Quartal fällig, so dass die Erhöhung des Darlehensvolumens im Jahresdurchschnitt deutlich geringer ist als zu den Bilanzstichtagen.

Der Noratis-Konzern konnte das in 2018 erzielte Vorsteuerergebnis (EBT) von 12,8 Mio. EUR um 4,9 Prozent und das Ergebnis nach Steuern von 9,3 Mio. EUR um 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigern.

2.5. Finanzlage

Die Entwicklung der Konzern-Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-85,919	12,863
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-0,027	-4,110
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	75,905	3,297
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10,041	12,050
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17,892	5,761
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,851	17,892

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 ist gegenüber dem Vorjahr signifikant niedriger. Dies ist fast ausschließlich auf die gegenüber 2017 gestiegenen Nettozukäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für Sachanlagegüter und erhaltene Zinsen in Höhe von jeweils 0,2 Mio. EUR.

Der deutliche Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf die gestiegene Fremdkapitalaufnahme aufgrund der erfolgten Immobilienzukäufe im Geschäftsjahr zurückzuführen. Weiterhin ist durch die Kapitalerhöhung ein Bruttoerlös von 15,3 Mio. EUR zugeflossen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2018 beträgt 7,9 Mio. EUR (Vorjahr: 17,9 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwandt werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie den Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR, für die bereits entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum Jahresende 2018 hatte der Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2019 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	214,1	100,0	127,8	100,0
Anlagevermögen	0,5	0,2	0,4	0,3
Vorräte	176,7	82,5	99,2	77,6
Forderungen und sonst. Umlaufvermögen	26,3	12,3	9,6	7,5
Liquide Mittel	7,9	3,7	17,9	14,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	1,3	0,7	0,5
Passiva	214,1	100,0	127,8	100,0
Eigenkapital	49,5	23,1	29,3	22,9
Rückstellungen	5,4	2,5	7,3	5,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	149,1	69,6	80,2	62,8
Sonstige Verbindlichkeiten	8,5	4,0	10,0	7,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,1	0,1	0,1
Passive latente Steuern	1,4	0,7	0,9	0,7

Gegenüber dem Jahresende 2017 ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 127,8 Mio. EUR auf 214,1 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2018 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis-Gruppe sowie die erfolgte Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 77,5 Mio. EUR auf 176,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 erhöht. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Anstieg der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 16,7 Mio. EUR ist vorwiegend auf die Entwicklung von drei Positionen zurückzuführen. Zunächst sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 22,4 Mio. EUR auf 24,1 Mio. EUR gestiegen. In diesem Posten sind 23,3 Mio. EUR Kaufpreisforderungen enthalten, die zum 28. Februar 2019 fällig werden. Demgegenüber stehen Zahlungen durch das Finanzamt in Höhe von 3,4 Mio. EUR für die in den sonstigen Vermögensgegenständen zum 31. Dezember 2017 enthaltene Körperschaftssteuerrückforderung. Die dritte Position betrifft den Rückgang von sonstigen Wertpapieren, die sich um 2,1 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR reduziert haben. Diese Wertpapiere sind von der Noratis AG begebene Anleihen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Kapitalkosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

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 20,2 Mio. EUR auf 49,5 Mio. EUR.

Der Rückgang der Rückstellungen um 1,9 Mio. EUR auf 5,4 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2018 ist einem Rückgang der Steuerrückstellung um 1,6 Mio. EUR und der sonstigen Rückstellungen um 0,3 Mio. EUR geschuldet. Die Zahlungen bzw. Verrechnungen von Ertragssteuern der Vorjahre führten zu einem geringeren Rückstellungsbedarf im Geschäftsjahr. Bei den sonstigen Rückstellungen führten die Auflösung einer Mietgarantie und die Veränderung von vertraglich vereinbarten Instandhaltungen aus dem Verkauf von Immobilien insgesamt zu einem leichten Rückgang der Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Jahresende 2017 um 68,9 Mio. EUR auf 149,1 Mio. EUR angewachsen. Ein wesentlicher Faktor ist dabei der Zukauf der Immobilie Frankfurt Ginnheim mit 363 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten.

Zum Geschäftsjahresende 2018 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 1,5 Mio. EUR vermindert. Dies ist primär auf die Zahlung der Kapitalertragssteuer an das Finanzamt in Höhe von 2,4 Mio. EUR zurückzuführen. Diese Verbindlichkeit ist Ende Dezember 2017 aufgrund der Vorabausschüttung der Noratis Wohnen GmbH an die Muttergesellschaft Noratis AG entstanden.

Der Anstieg bei den passiven latenten Steuern ergibt sich aus dem Verbrauch von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen bei der Steuerverrechnung für das lfd. Jahr in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden die latenten Steuer in der Bilanz als Saldo unter den passiven latenten Steuern ausgewiesen.

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-Gruppe 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 im Konzern 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

Der Noratis-Konzern 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 geplante 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 des Konzerns ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gruppe im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien

Der Erfolg des Geschäftsmodells des Noratis-Konzerns 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 Gruppe 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 Gruppe, sollten die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist der Konzern 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

Der Konzern 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 im 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 des Konzerns. 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 und verfolgt das Asset Management die Forderungsklä rung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

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 Gruppe 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 der Konzern entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Gruppe 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 der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien im Volumen von über 10 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen.

(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 der Konzern auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für den Noratis-Konzern, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen der Konzern Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage des Konzerns auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Gruppe gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen des Noratis-Konzerns führen.

Im Konzernkreis 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 Gruppe 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 Gruppe erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist der Konzern maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die der Konzern 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 Gruppe auswirkt.

Rechtliche Risiken

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

Risikokonzentration

Da der Konzern 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 des Konzerns auswirken.

b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobiliensektor – unverändert als ein sehr attraktiver Markt dar, der von den positiven rahmenwirtschaftlichen Bedingungen profitiert.

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

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten 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 des Konzerns in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Gesellschaft 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-Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen.

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 Gruppe besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter 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-Gruppe 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-Gruppe 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 höchst wahrscheinlich auch in nächster Zukunft stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum des Konzerns.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Gruppe für das Geschäftsjahr 2019 deutlich 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 der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Der Geschäftsleitung der Noratis-Gruppe sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten. 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 des Konzerns der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2019 bei steigenden Umsatzerlösen mit einem EBIT und EBT auf dem Niveau der beiden Vorjahre gerechnet, da von einer Normalisierung der Rohertragsmarge bei den Verkaufserlösen ausgegangen wird.

Wie auch bereits in den Vorjahren 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 Gruppe weitere Darlehen aufnehmen, gegebenenfalls auch weiteres Eigenkapital.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist wie bereits im Vorjahr vorgesehen, den Bekanntheitsgrad des Konzerns 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 Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist geplant, der Belegschaft Mitarbeiteraktien oder ein ähnliches Instrument anzubieten.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Noratis AG

Eschborn, den 29. März 2019



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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