

Noratis AG

Eschborn

**Jahresabschluss
und Lagebericht
zum 31. Dezember 2019**

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

Im Hinblick auf die Anforderungen von § 321 Abs. 5 Satz 1 HGB tritt die elektronische Fassung nicht an die Stelle, sondern neben die Papierfassung im Sinne einer elektronischen Kopie.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Bilanz zum 31. Dezember 2019.....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	26
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	50

Bilanz zum 31. Dezember 2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

A K T I V A

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	33.578,00	50.893,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	9.613,00	10.094,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>384.523,00</u>	<u>448.871,00</u>
	394.136,00	458.965,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.571.972,80	4.371.972,80
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	153.666.898,38	98.062.140,89
2. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>532.835,63</u>
	153.666.898,38	98.594.976,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.186.828,15	23.553.813,98
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.550.615,63	12.288.640,27
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>321.208,27</u>	<u>403.106,98</u>
	21.058.652,05	36.245.561,23
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	1.652.158,98	1.808.560,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.324.125,61	5.827.643,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.836.212,42</u>	<u>2.021.849,05</u>
	<u><u>189.537.734,24</u></u>	<u><u>149.380.421,54</u></u>

P A S S I V A

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.601.897,00	3.601.897,00
II. Kapitalrücklage	31.490.785,50	31.490.785,50
III. Bilanzgewinn	<u>11.501.775,90</u>	<u>9.867.469,38</u>
	46.594.458,40	44.960.151,88
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	242.569,66	2.039.066,73
2. sonstige Rückstellungen	<u>2.027.930,45</u>	<u>1.949.332,28</u>
	2.270.500,11	3.988.399,01
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	5.925.625,00	5.928.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.668.117,85	88.345.242,31
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.000,00	7.200,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.315.330,68	1.607.435,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.005.038,61	4.000.876,44
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>547.548,37</u>	<u>379.381,45</u>
	140.464.660,51	100.268.135,36
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>208.115,22</u>	<u>163.735,29</u>
	<u><u>189.537.734,24</u></u>	<u><u>149.380.421,54</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	51.937.284,12	48.826.062,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	55.604.757,49	19.966.083,00
3. sonstige betriebliche Erträge	578.531,84	172.361,75
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-85.452.523,64	-46.892.461,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-4.446.327,11</u>	<u>-3.240.106,46</u>
	-89.898.850,75	-50.132.568,38
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.582.669,77	-3.147.233,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-474.539,23</u>	<u>-379.481,82</u>
	-4.057.209,00	-3.526.715,07
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-187.312,67	-170.149,08
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.285.994,25	-2.935.025,29
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	997.328,65	546.109,52
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 847.385,23 (Vorjahr: EUR 337.900,78)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.892.788,80	-2.698.322,02
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 327.397,17 (Vorjahr: EUR 160.577,81)		
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag	0,00	-1.754,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-2.476.074,01</u>	<u>-2.760.056,28</u>
12. Ergebnis nach Steuern	6.319.672,62	7.286.025,57
13. sonstige Steuern	<u>-2.900,00</u>	<u>-3.072,84</u>
14. Jahresüberschuss	6.316.772,62	7.282.952,73
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>5.185.003,28</u>	<u>2.584.516,65</u>
16. Bilanzgewinn	<u>11.501.775,90</u>	<u>9.867.469,38</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 17. Juni 2019 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen 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 2019 nicht erforderlich.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten das Geschäftsjahr betreffende noch nicht veranlagte Steuern.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2019 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2019 in TEUR
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.434	273
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	6.877	6.404
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	93	- 572

Mit Beurkundung und dem Verschmelzungsvertrag vom 29. Juli 2019 wurden die Gesellschaften **Noratis Residential GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102293 und **Zweite HeBa Immobilien UG** (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 auf die **Noratis Wohnen GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102252, rückwirkend zum 1. Januar 2019 00.00 Uhr verschmolzen.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe von TEUR 12.551 (Vorjahr TEUR 12.181), die innerhalb eines Jahres fällig sind. Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8.508 (Vorjahr TEUR 23.957) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 7.721 (Vorjahr TEUR 23.268). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr TEUR 326).

Wertpapiere

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 besitzt die Gesellschaft zurückgekauft Anleihestücke (wir verweisen unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 1.589 (Vorjahr TEUR 1.739) sowie zum Bilanzstichtag aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 70). Eine Saldierung ist nicht erfolgt, da ein Wiederinverkehrbringen nicht endgültig ausgeschlossen ist.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft unverändert zum Vorjahr EUR 3.601.897,00.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Aktionäre	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Terratis GmbH	Eschborn	440.134,00	12,22	440.134
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	18,51	666.666
Hansaco AS	Riga, Lettland	677.650,00	18,81	677.650
Übrige Aktionäre		1.817.447,00	50,46	1.817.447
		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 Beschluss der Hauptversammlung vom 3. 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 (genehmigtes Kapital 2018).

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 16. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 1.340.948,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019).

Am 31. Dezember 2019 besteht ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von insgesamt EUR 1.800.948,00 (Vorjahr EUR 778.103,00).

Kapitalrücklage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt die Kapitalrücklage unverändert zum Vorjahr EUR 31.490.785,50.

Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2019 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 421 (Vorjahr TEUR 845) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 647 (Vorjahr TEUR 193) 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.

Noratis AG in TEUR	31.12.2019				Gesamt
	Restlaufzeit			besichert	
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	226	5.700	0	0	5.926
2. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	4.185	78.681	22.802	104.060	105.668
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3	0	0	0	3
4. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	18.315	0	0	0	18.315
5. Verbindlichkeiten gegenüber					
verbundene Unternehmen	10.005	0	0	0	10.005
6. Sonstige Verbindlichkeiten	548	0	0	0	548
- davon aus Steuern	130	0	0	0	130
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

Noratis AG in TEUR	31.12.2018				Gesamt
	Restlaufzeit			besichert	
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	228	5.700	0	0	5.928
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.066	46.293	21.986	82.169	88.345
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	7
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.608	0	0	0	1.608
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	4.001	0	0	0	4.001
6. Sonstige Verbindlichkeiten	379	0	0	0	379
- davon aus Steuern	270	0	0	0	270
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9	0	0	0	9

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaberteilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 (Vorjahr 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 7,5 % p.a. verzinst. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 226 (Vorjahr TEUR 228) im Posten enthalten.

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

Haftungsverhältnisse

Im Zuge von Grundstückkaufverträgen der **Noratis Wohnen GmbH** und der **Noratis Residential GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen der Käufer einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner.

Durch die Verschmelzung gingen Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen der Noratis Residential GmbH in Höhe von TEUR 252 zum 01. Januar 2019 auf die Noratis Wohnen GmbH über. Zum 31. Dezember 2019 weist die Noratis Wohnen GmbH Rückstellungen für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 240 aus der Verschmelzung und TEUR 0 (Vorjahr TEUR 389) aus eigenen Verpflichtungen aus.

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

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 dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 20.568 (Vorjahr TEUR 0).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.827 (Vorjahr TEUR 48.962).

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

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

Im Zuge des Grundstücksverkaufs wurde das Darlehen abgelöst und die damit verbundene selbstschuldnerische Bürgschaft hinfällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 490 (Vorjahr TEUR 641) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2020 und 2025.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2019 bestehen bei der Gesellschaft zur Absicherung des Zinsrisikos mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.235. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR 11. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus dem Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt. Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 109.867 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 136.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288

Abs. 2 S. 4 HGB. Nach wie vor hat ein Aktionär eine Bürgschaft für ein besichertes Bankdarlehen bei der Noratis AG übernommen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	41.621	80	41.961	86
- Mieterlöse	9.611	19	6.479	13
- Geschäftsbesorgung	705	1	386	1
	51.937	100	48.826	100
	51.937	100	48.826	100

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 die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

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

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

Bestandsveränderungen

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zugänge Immobilie	85.453	46.892
Abgänge Immobilie	-29.848	-26.926
	<u>55.605</u>	<u>19.966</u>

Materialaufwand

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	85.453	46.892
Umlagefähige Betriebskosten	3.168	1.829
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.278	1.411
	<u>89.899</u>	<u>50.132</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Im Vorjahr sind in den übrigen Betriebskosten einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Eigenkapital-Beschaffungskosten in Höhe von TEUR 791 enthalten.

	2019 TEUR	2018 TEUR
Vertriebskosten	1.171	133
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	707	912
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	491	389
Werbekosten	354	249
übrige Betriebskosten	563	1.252
	<u>3.286</u>	<u>2.935</u>

Aufwand aus Verlustübernahme

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

Diese Gesellschaft wurde zum 01. Januar 2019 auf die Noratis Wohnen GmbH verschmolzen. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu den Finanzanlagen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 2.476 (Vorjahr TEUR 2.760) mindern das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2019. In diesem Posten sind latente Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 480) aufwandswirksam enthalten.

Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 6.317. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von TEUR 9.867 abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von TEUR 4.682 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 11.502.

E. Sonstige Angaben**Eventualschulden**

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Vorstand

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur, Neu-Isenburg
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)
- André Speth, Dipl.- Kaufmann, Dreieich
Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

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

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Florian Stetter, Erding, Vorstandsvorsitzender der
RockHedge AssetManagement AG, Krefeld
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 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

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 134 vergütet, für die eine Rückstellung zum 31. Dezember 2019 gebildet wurde.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 50 Mitarbeiter (Vorjahr 43) beschäftigt. Im Innendienst wurden 47 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

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

An die Aktionäre der Noratis AG werden EUR 0,80 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 3.601.897 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Mit Beurkundung vom **30. Januar 2020** wurde die Gesellschaft **Noratis West GmbH** mit Sitz in Ratingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts **Düsseldorf** unter HRB 88976, bar gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.000,00 und ist am 13. Februar 2020 vollständig eingezahlt worden. Gegenstand der Gesellschaft ist der Handel mit sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34 c Gewerbeordnung. Die Noratis AG hält an dieser Gesellschaft 65 % der Anteile.

Am 20. März 2020 hat die **Merz Real Estate GmbH & Co. KG** etwa 29,4 % der Aktien der Noratis AG von zwei wesentlichen Aktionären übernommen und sich im Rahmen einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung verpflichtet, über Kapitalmaßnahmen insgesamt bis zu 50 Mio. EUR bis Ende 2024 in die Gesellschaft zu investieren. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts um EUR 252.525,00 auf EUR 3.854.422,00 durch Ausgabe von 252.525 neuen Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2020, zu erhöhen. Zur Zeichnung und Übernahme sämtlicher neuen Aktien wird ausschließlich die Merz Real Estate GmbH & Co. KG zugelassen.

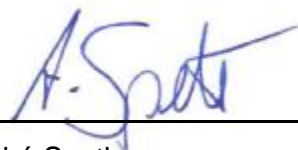
Die neuen Aktien werden zum Ausgabebetrag von EUR 19,80 je neuer Aktie ausgegeben. Sie sind im Unterschied zu den bestehenden Aktien der Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 nicht gewinnanteilsberechtig. Die Durchführung der Transaktion steht allerdings noch unter dem Vorbehalt der Freigabe durch das Bundeskartellamt.

Noratis AG

Eschborn, den 20. März 2020



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2019

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2019 EUR	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2018 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.853,92	0,00	0,00	96.853,92	45.960,92	17.315,00	0,00	63.275,92	33.578,00	50.893,00
	<u>96.853,92</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>96.853,92</u>	<u>45.960,92</u>	<u>17.315,00</u>	<u>0,00</u>	<u>63.275,92</u>	<u>33.578,00</u>	<u>50.893,00</u>
II. SACHANLAGEN										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	5.930,74	481,00	0,00	6.411,74	9.613,00	10.094,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.359,67	116.983,67	38.150,96	775.192,38	247.488,67	169.516,67	26.335,96	390.669,38	384.523,00	448.871,00
	<u>712.384,41</u>	<u>116.983,67</u>	<u>38.150,96</u>	<u>791.217,12</u>	<u>253.419,41</u>	<u>169.997,67</u>	<u>26.335,96</u>	<u>397.081,12</u>	<u>394.136,00</u>	<u>458.965,00</u>
III. FINANZANLAGEN										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.458.612,16	200.000,00	0,00	4.658.612,16	86.639,36	0,00	0,00	86.639,36	4.571.972,80	4.371.972,80
	<u>4.458.612,16</u>	<u>200.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.658.612,16</u>	<u>86.639,36</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>86.639,36</u>	<u>4.571.972,80</u>	<u>4.371.972,80</u>
	<u>5.267.850,49</u>	<u>316.983,67</u>	<u>38.150,96</u>	<u>5.546.683,20</u>	<u>386.019,69</u>	<u>187.312,67</u>	<u>26.335,96</u>	<u>546.996,40</u>	<u>4.999.686,80</u>	<u>4.881.830,80</u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Überblick

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

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

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

Das Team der Noratis AG mit durchschnittlich 50 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2019 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.

1.2. Strategie

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

1.3. Unternehmenssteuerung

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

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Mit einem Wachstum von 0,6 Prozent hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2019 das zehnte Jahr in Folge zugelegt. Dabei hat das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren aber deutlich an Dynamik eingebüßt. Einerseits konnte zwar das Baugewerbe mit 4,0 Prozent kräftige Zuwächse verzeichnen und auch die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich überwiegend positiv.

Andererseits schrumpfte jedoch die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das rund ein Viertel der gesamten Wirtschaft ausmacht, um 3,6 Prozent. Dieser Rückgang ist wiederum maßgeblich auf eine schwache Produktion in der Automobilindustrie zurückzuführen.

Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage und die Erwartungen bezüglich der weiteren Wirtschaftsentwicklung haben sich, gemessen am Ifo Geschäftsklimaindex, jedoch gegen Jahresende verbessert. Hier betrug der Dezemberwert insgesamt 96,3 Punkte im Vergleich zu 95,1 Punkten im November.

Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts hat sich 2019 mit 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland die Arbeitsmarktsituation weiter positiv entwickelt. Dies entspricht einem Wachstum von 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Die Bundesagentur für Arbeit weist in ihrem Jahresbericht für 2019 darauf hin, dass Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt abgenommen haben. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent reduziert. Die positive Entwicklung ist nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit vor allem auf die gute Entwicklung des Arbeitsmarktes im ersten Jahresdrittel zurückzuführen.

Das Niveau gemeldeter freier Arbeitsstellen in Deutschland lag 2019 im langfristigen Trend mit 774.000 weiterhin sehr hoch, aber im Vergleich zum Vorjahr um 22.000 freie Stellen niedriger. Die meisten Engpässe zeigten sich in Bauberufen, in technischen Berufsfeldern, sowie in Gesundheits- und Pflegeberufen. Jedoch kann laut Bundesagentur für Arbeit noch nicht von einem Fachkräftemangel gesprochen werden.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lagen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2019 durchschnittlich 4,9 Prozent höher als im dritten Quartal 2018. Laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts waren die Nettokaltmieten in Deutschland 2019 im Vergleich zum Basiswert von 100 Prozent im Jahr 2015 um 5,6 Prozent höher und im Vergleich zu 2018 um 1,5 Prozent höher.

Laut Savills Research wurden im Jahr 2019 am deutschen Wohninvestmentmarkt Wohnungen im Wert von 17,2 Mrd. Euro gehandelt, was einem Anstieg um 3,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Berücksichtigt wurden bei der Erhebung Transaktionen ab 50 Wohnungen. Das Transaktionsvolumen hat damit zum dritten Mal in Folge die Marke von 15 Mrd. Euro überschritten. Ein großer Anteil daran entfällt mit rund 39 Prozent auf die Top-7-Städte. Zu dem höheren Transaktionsvolumen beigetragen haben die steigenden Käufe durch die Öffentliche Hand. Das Ankaufsvolumen durch Länder und Kommunen lag mit insgesamt 22.700 erworbenen Wohnungen im Wert von 3,2 Mrd. Euro um mehr als das 2,5-fache höher als 2018. Stark erhöht hat sich auch der Anteil deutscher Investoren. Er stieg laut Savills von 78 Prozent in 2018 auf 90 Prozent in 2019. Vor allem die von Bundesland zu Bundesland variierenden Regulierungen dürften sich für ausländische Investoren als Hemmnis erwiesen haben.

Die größte Käufergruppe waren nach Angaben von BNP Paribas Real Estate Spezialfonds mit einem Anteil von rund 30 Prozent. Immobilienaktiengesellschaften bzw. REITs, Publikumsfonds und die öffentliche Hand stellen weitere starke Käufergruppen dar.

Bei der Struktur der Transaktionen war nach Angaben von Savills 2019 auffällig, dass die Portfoliotransaktionen deutlich zurückgingen, konkret um 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Stabil hat sich die Zahl der Käufe von Projektentwicklungen gezeigt. Großvolumige Quartiersentwicklungen seien derzeit dabei eine Art Trendthema am deutschen Immobilienmarkt.

Von Januar bis November 2019 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes Baugenehmigungen für 319.200 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einer Zunahme von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Von den Baugenehmigungen entfielen 275.200 Wohnungen auf neu zu errichtende Gebäude, was einen Anstieg um 0,2 Prozent darstellt. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser nahm um 1,5 Prozent zu, die für Zwei- und Mehrfamilienhäuser um jeweils 0,9 Prozent.

Savills erwartet, dass das Transaktionsvolumen auch 2020 wieder über 15 Mrd. Euro liegen wird. Als Gründe werden das weiter niedrige Zinsniveau und der Mangel an Anlagealternativen gesehen. Diese sorgen dafür, dass weltweit noch mehr Kapital in Wohnimmobilien fließe. Deutschland wird dabei aufgrund des großen Mietwohnungsmarktes und der entsprechend hohen Liquidität als eine der gefragtesten Regionen gesehen, wobei auch davon ausgegangen wird, dass die öffentliche Hand weiter nennenswert als Käufer auftreten wird. Allerdings berücksichtigen die aufgeführten Einschätzungen noch nicht die möglichen Auswirkungen der sich rasant ausbreitenden Corona-Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass die staatlich eingeleiteten Krisenmaßnahmen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wirtschaft die Entwicklung in den genannten Märkten erheblich beeinflussen.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Gesellschaft verlief in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld sehr erfolgreich. Wie geplant konnten die Umsätze gesteigert werden, wobei das Ergebnis vor Steuern etwas unter dem Niveau der beiden Vorjahre lag.

Das EBT (Ergebnis vor Steuern) ist zwar gegenüber dem Vorjahr um 12,4 % zurückgegangen, gegenüber dem durchschnittlichen EBT von 2018 und 2017 (ohne die Sonderkosten aus dem IPO bzw. der Kapitalerhöhung) ist es jedoch nur leicht um 2,8 % zurückgegangen und liegt somit im Rahmen der Prognose des Vorjahres. Wesentlicher Treiber waren die Immobilienverkäufe, bei denen die Rohertragsmargen erwartungsgemäß rückläufig waren. Das lag vor allem an den niedrigeren Rohertragsmargen der Blockverkäufe im Geschäftsjahr 2019.

Aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes sind die Mieterlöse deutlich angestiegen. Bei den Mieten ergaben sich kaum Änderungen in der Rohertragsmarge.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 26,9 % auf 189,5 Mio. EUR ist die Eigenkapitalquote nur um 5,5 % auf 24,6 % gesunken.

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

Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle II	65	Blockverkauf
Frankfurt Höchst	18	Blockverkauf
Frankfurt Innenstadt (1)	25	Blockverkauf
Freital (1)	93	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Krefeld III	48	Blockverkauf
Leipzig	60	Blockverkauf
Magdeburg	149	Blockverkauf
Neuruppin	165	Blockverkauf
Neu-Isenburg I	35	Blockverkauf
Neu-Isenburg II	150	Blockverkauf
Steinfurt	111	Blockverkauf
Gesamt	955	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Innenstadt: 4, Freital: 40)

Das Objekt Neu-Isenburg II wurde durch die Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH erworben. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Erlensee	10	Privatisierung
Frankfurt Bornheim (1)	60	Blockverkauf
Frankfurt Fechenheim	19	Blockverkauf
Großkrotzenburg	9	Privatisierung
Riedstadt	11	Privatisierung
Trier I	80	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Zweibrücken	9	Blockverkauf
Gesamt	339	

(1) Inkl. 1 Gewerbeeinheit, die rund 50% der Mieteinnahmen generiert.

Das Objekt Frankfurt Bornheim wurde durch die Tochtergesellschaft Noratis Living GmbH veräußert. Die Noratis AG hält 94 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2019 mit 1.894 Einheiten (Vorjahr 1.368) und einem Bilanzvolumen von 153,7 Mio. EUR (Vorjahr 98,1 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden. Entsprechend wurde auch der Personalbestand im Geschäftsjahr ausgebaut. Gegenüber dem Vorjahr stieg die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter um 7 auf 50.

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

2.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um 6,4 % auf 51,9 Mio. EUR gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist primär auf die höheren Mieterlöse zurückzuführen und resultiert aus dem im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestand im Geschäftsjahr. Insgesamt lagen die Mieterlöse mit einem Volumen von 9,6 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr mit 6,5 Mio. EUR. Die Verkaufserlöse aus Immobilien sind von 42,0 Mio. EUR auf 41,6 Mio. EUR leicht zurückgegangen.

Die Zunahme des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten um 55,6 Mio. EUR spiegelt den Aufbau des Immobilienbestandes trotz eines annähernd gleich gebliebenen Verkaufsvolumens wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,5 Mio. EUR aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 4,1 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund der höheren Immobilienbestände und dem Aktienprogramm für Mitarbeiter geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 3,3 Mio. EUR sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. EUR gestiegen und betragen 6,3 Prozent der Umsatzerlöse (Vorjahr 6,0 Prozent).

Im Geschäftsjahr ist der Netto-Zinssaldo (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,3 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR zurückgegangen. Ermöglicht wurde dies durch die Rückzahlung von nicht immobiliengebundenen Darlehen mit relativ hoher Verzinsung und einem niedrigeren durchschnittlichen Zinsniveau bei neuen Immobilienkrediten. Weiterhin wurde der Zukauf von neuen Vorratsimmobilien und die damit verbundene Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten vor allem im 2. Halbjahr realisiert.

Die Noratis AG erzielte im Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 8,8 Mio. EUR. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 10,0 Mio. EUR entspricht dies einem Rückgang von 12,4 % und ist vor allem auf die geringeren Margen aus den Blockverkäufen zurückzuführen.

2.5. Finanzlage und Vermögenslage

Gegenüber dem Jahresende 2018 ist die Bilanzsumme der Noratis AG von 149,4 Mio. EUR auf 189,5 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die höheren Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien im Verhältnis zu den Verkäufen und einem Anstieg bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus.

Durch eine Kapitalerhöhung beim Tochterunternehmen Noratis Habitat GmbH sind die Anteile an verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr um 0,2 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR gestiegen.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 55,6 Mio. EUR auf 153,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 erhöht. Die von der Noratis AG gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist auf Immobilienverkäufe zum Ende des Vorjahres zurückzuführen, bei denen die Zahlungen erst im Februar 2019 fällig waren. Zum 31. Dezember 2019 sind neue Kaufpreisforderungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR enthalten. Davon sind 5,6 Mio. EUR bis Ende Januar 2020 eingegangen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen der Noratis AG haben sich kaum verändert und bestehen im Wesentlichen aus einem Darlehen gegenüber dem Tochterunternehmen Noratis Habitat GmbH.

Die sonstigen Wertpapiere in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) sind von der Gesellschaft begebene Anleihen inklusive aufgelaufener Zinsen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Finanzierungskosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Bilanzstichtag 6,3 Mio. EUR, nach 5,8 Mio. EUR im Vorjahr. Die Mittel aus den im Verlauf des Jahres generierten Liquiditätsüberschüssen aus Verkäufen und Mieteinnahmen sind überwiegend in den Erwerb neuer Objekte geflossen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch das im Geschäftsjahr 2019 realisierte Ergebnis. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,7 Mio. EUR aus. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 1,6 Mio. EUR auf 46,6 Mio. EUR.

Die Steuerrückstellungen sind bedingt durch die Zahlungen der Ertragssteuern für 2018 und höherer Vorauszahlungen für 2019 um 1,8 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR gesunken. Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Personalarückstellungen und Rückstellungen für vertraglich vereinbarte Modernisierungsmaßnahmen aus dem Verkauf von Immobilien und haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Jahresende 2018 um 17,3 Mio. EUR auf 105,7 Mio. EUR angewachsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum größten Teil aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen sowie Krediten und zu einem geringen Anteil auch aus ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich i.d.R. an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate zinsgesichert, wobei es sich dabei fast ausschließlich um Caps handelt.

Das zum Jahresende ungesicherte Darlehensvolumen bezieht sich zum größten Teil auf in Anspruch genommene Kontokorrentlinien zur Ankaufsfinanzierung. Ende 2019 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 6,2 Mio. EUR).

Zum Geschäftsjahresende 2019 haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 6,0 Mio. EUR auf 10,0 Mio. EUR. erhöht. Der Anstieg ist auf ein Darlehen des Tochterunternehmens Noratis Living GmbH in Höhe von 9,0 Mio. EUR an die Noratis AG zurückzuführen. Im Gegenzug wurde ein bestehendes Darlehen des Tochterunternehmens Noratis Wohnen GmbH um 3,0 Mio. EUR reduziert.

Zum Jahresende 2019 verfügt die Gesellschaft über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen in Höhe von 24,1 Mio. EUR (Vorjahr 10,6 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Gesellschaft auch in 2020 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

3. Chancen- und Risikobericht

a.) Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

Regulatorische und politische Risiken

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

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

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien

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

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

(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

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

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

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

(iii) Risiken beim Vertrieb von Immobilien

Die Gesellschaft nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können. Diese Risiken können direkt 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 der Gesellschaft. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

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

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixes. 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 Gesellschaft durchgeführten Blockverkäufe bzw. -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.

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

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

Die Noratis AG adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von über 25 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2019 noch mehr als 24 Mio. EUR zur Verfügung standen.

(ii) Zinsänderungsrisiken

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind primär über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert.

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

(iii) Finanzierungsrisiken

Zur Finanzierung von Ankäufen und zur Refinanzierung von bereits akquirierten Immobilien sowie der laufenden Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für die Noratis AG, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen die Gesellschaft Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage des Unternehmens auswirken.

Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Noratis AG gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen der Gesellschaft führen.

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge im Volumen von 35 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 wurden 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 oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

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

Marktbezogene Risiken

Die Gesellschaft erwirbt deutschlandweit Bestandswohnmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist das Unternehmen maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die das Unternehmen 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 das Unternehmen relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Noratis AG auswirkt.

Rechtliche Risiken

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

Risikokonzentration

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

b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Auf der Vertriebsseite profitiert die Gesellschaft unverändert 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 der Gesellschaft in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Noratis AG ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft. Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß.

Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Gesellschaft 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 AG 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.

Das Unternehmen besetzt mit seinem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durchlaufende 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 AG besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der typischerweise deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

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

Insofern ist die Noratis AG mit ihrem Geschäftsmodell als Immobilien-Bestandsentwickler 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 der Gesellschaft.

Auch in 2020 ist geplant neue Portfolios zu akquirieren und somit den Bestand an Vorratsimmobilien trotz der Verkäufe gegenüber dem Bestand zum Jahresende 2019 weiter auszubauen. 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 AG sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft 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 seit zehn Jahren in Folge auf Wachstumskurs. Allerdings ist die Wachstumsdynamik gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Gemäß dem Statistischen Bundesamt hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2019 um 0,6 Prozent zugelegt. Weiterhin positiv hat sich auch der Arbeitsmarkt entwickelt. Laut Jahresbericht 2019 der Bundesagentur für Arbeit hat die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt weiter abgenommen.

Die Immobilienbranche geht auch für 2020 mit weiter steigenden Preisen aus. Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die neu fertig gestellten Wohnungen kaum gemindert wird.

Die positiven wirtschaftlichen Prognosen wurden inzwischen jedoch von der Corona-Krise relativiert. Die aktuellen Umfragewerte des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) gingen deutlich zurück und stellen den stärksten Rückgang seit Beginn der Umfrage im Dezember 1991 dar. Das ZEW befragt jeden Monat 170 Analysten und professionelle Anleger.

Trotz der staatlich angekündigten Hilfsmaßnahmen rechnen die Finanzexperten mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im ersten und zweiten Quartal 2020. Das wird sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken, jedoch wird der Effekt aufgrund des hohen Bedarfs vermutlich geringer ausfallen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise und den auch von Gesundheitsexperten kaum einzuschätzenden weiteren Verlauf der Pandemie ist eine Prognose nur bedingt möglich.

Die Geschäftsführung geht – unter der Voraussetzung, dass die getroffenen Maßnahmen zur Begrenzung der Verbreitung des Coronavirus zeitnah greifen und es somit zu keinen weiteren oder länger anhaltenden Verwerfungen an den Kapital- und Immobilienmärkten kommt – für 2020 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Unternehmens aus.

Wie auch bereits in den Vorjahren ist beabsichtigt, das Volumen an Vorratsimmobilien in 2020 durch den Netto-Zukauf von Immobilien nochmals zu steigern.

Durch die jüngst bekanntgegebene Zusage des neuen Großaktionärs Merz Real Estate GmbH & Co. KG, weiteres Kapital bereitzustellen, davon kurzfristig 5 Mio. EUR im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durch die Ausgabe von 252.525 neuen Aktien zum Preis von 19,80 EUR pro Aktie, können die für die Finanzierung von neuen Immobilien erforderlichen Verkäufe teilweise erst in 2021 oder später realisiert werden. Dies führt in 2020 zu deutlich höheren Mieterlösen, jedoch kann dadurch der Rückgang der Verkaufserlöse nicht kompensiert werden. Infolgedessen wird mit einem EBIT und EBT deutlich unter dem Vorjahr gerechnet.

Die Durchführung der Transaktion mit der Merz Real Estate GmbH & Co. KG steht noch unter dem Vorbehalt der Freigabe durch das Bundeskartellamt. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass die Genehmigung verweigert wird, hat das auch erhebliche Auswirkungen auf die Prognose.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist wie bereits im Vorjahr vorgesehen, den Bekanntheitsgrad der Noratis 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 entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2020 ist geplant, den Personalbestand abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögens von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Fokus stehen dabei 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 wurde Ende 2019 ein Programm für Belegschaftsaktien realisiert und soll weiter fortgeführt werden.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

Noratis AG

Eschborn, den 20. März 2020



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. März 2020



RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


 Jürgen Lohr
 Wirtschaftsprüfer


 Julia Schmidt
 Wirtschaftsprüferin