

Noratis AG

Eschborn

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021

und Lagebericht für das

Geschäftsjahr 2021

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 2021	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	26
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	53

Bilanz zum 31. Dezember 2021

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

A K T I V A

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	29.031,00	27.698,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	6.676.543,05	9.132,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>156.214,00</u>	<u>265.508,00</u>
	6.832.757,05	274.640,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.567.972,80	6.406.972,80
2. Beteiligungen	<u>12.250,00</u>	<u>12.250,00</u>
	24.580.222,80	6.419.222,80
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	152.580.929,18	166.098.363,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	725.666,72	891.922,31
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	58.796.814,34	34.308.538,64
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>676.428,48</u>	<u>126.672,00</u>
	60.198.909,54	35.327.132,95
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.218.532,29	26.668.107,04
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.415.322,73</u>	<u>1.731.481,12</u>
	<u>249.855.704,59</u>	<u>236.546.645,07</u>

P A S S I V A

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	4.818.027,00	4.818.027,00
II. Kapitalrücklage	52.185.911,39	52.185.918,25
III. Bilanzgewinn	<u>9.445.641,61</u>	<u>9.835.414,64</u>
	66.449.580,00	66.839.359,89
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	382.582,55	275.811,64
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.524.752,00</u>	<u>1.409.820,00</u>
	1.907.334,55	1.685.631,64
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	40.412.569,45	30.226.027,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.797.784,93	128.571.943,20
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	20.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.544,93	584.101,17
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.800.925,95	7.860.584,47
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>532.949,08</u>	<u>558.915,44</u>
	181.322.774,34	167.821.571,68
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>176.015,70</u>	<u>200.081,86</u>
	<u>249.855.704,59</u>	<u>236.546.645,07</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	30.119.565,30	24.096.280,62
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.849.541,93	12.431.464,78
3. sonstige betriebliche Erträge	343.230,73	715.547,01
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.609.947,10	-18.916.720,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-4.991.354,97</u>	<u>-5.024.348,65</u>
	-10.601.302,07	-23.941.069,55
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.462.115,60	-4.342.255,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-587.826,73</u>	<u>-505.966,42</u>
	-5.049.942,33	-4.848.221,86
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-190.722,25	-185.590,52
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.320.458,34	-3.666.047,80
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.192.786,90	845.676,72
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.189.431,54 (Vorjahr: EUR 641.491,38)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.699.323,99	-3.513.092,80
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 446.032,18 (Vorjahr: EUR 635.513,49)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-927.933,64</u>	<u>-715.864,26</u>
11. Ergebnis nach Steuern	2.019.358,38	1.219.082,34
12. sonstige Steuern	<u>2.882,09</u>	<u>-3.926,00</u>
13. Jahresüberschuss	2.019.240,47	1.215.156,34
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>7.426.401,14</u>	<u>8.620.258,30</u>
15. Bilanzgewinn	<u>9.445.641,61</u>	<u>9.835.414,64</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 16. Juni 2021 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, sofern für die Objektankäufe Weiterveräußerungsabsicht besteht.

Sie werden unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen. 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 **Steuerrückstellungen** beinhalten das Geschäftsjahr und das Vorjahr 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.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte erstmals die Umgliederung von fertig entwickelten Immobilien vom Vorratsvermögen in das Sachanlagenvermögen, da eine Weiterveräußerungsabsicht nicht länger besteht. Die Umbuchung in das Anlagevermögen erfolgte zum 31. Dezember 2021 zum Buchwert und ist in dem Zugang bei den Grundstücken in Höhe von TEUR 6.668 enthalten.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2021 in TEUR
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	24.946	4.111
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	7.667	321
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	1.667	-361
Noratis West GmbH, Ratingen	TEUR	65	515	125
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	TEUR	94,9	475	-9
G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg *)	TEUR	49	27*)	2*)
Noratis Domus GmbH, Eschborn	TEUR	100	1.014	-11
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	TEUR	100	24	-1

*) bei G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg, handelt es sich um Werte aus dem letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020.

Im Juni 2021 wurde der an der **Noratis Nordost GmbH**, Eschborn, gehaltene Anteil von 75,0 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht. Die **Noratis Domus GmbH**, Eschborn, wurde im Juli 2021 neu in bar gegründet mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 25. Mit Beschluss der Alleingesellschafterin von 10. Dezember 2021 wurde eine Einzahlung in Höhe von TEUR 1.000 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.4 HGB geleistet. Die **Noratis Wohnwert GmbH**, Eschborn, wurde im Dezember 2021 neu in bar gegründet mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 25.

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 58.715 (Vorjahr TEUR 34.300), 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 1.402 (Vorjahr TEUR 1.019) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr TEUR 39).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen hinsichtlich geleisteter Gebühren für Derivate sowie Abgrenzungen im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleisteten Strukturierungsentgelte.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft unverändert EUR 4.818.027,00.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Aktionäre	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.363.347,00	49,05	2.363.347
Igor Christian Bugarski	Neu-Isenburg	286.666,00	5,95	286.666
Übrige Aktionäre		2.168.014,00	45,00	2.168.014
		4.818.027,00	100,00	4.818.027^{*)}

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

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Juni 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 2.409.013,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Mit gleichem Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2021 wurde der Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2020 (Genehmigtes Kapital 2020/I) aufgehoben.

Kapitalrücklage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 beträgt die Kapitalrücklage EUR 52.185.911,39 (Vorjahr EUR 52.185.918,25).

Im Zuge des Erwerbs eigener Aktien für die Ausgabe dieser im Rahmen des erfolgten Mitarbeiteraktienprogramms wurde 5.000 Stückaktien zu einem Kurswert von EUR 18,28 erworben. Davon wurden 53 Stück nicht benötigt und an die Bank zurückgegeben. Daraus ergab sich eine Kursdifferenz von EUR 6,86 (Vorjahr EUR 0,00), welche in der Kapitalrücklage erfasst wurde.

Sonstige Rückstellungen

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

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 2021 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr TEUR 132) passiviert.

Verbindlichkeiten

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

in TEUR	2021			besichert	Gesamt
	Restlaufzeit				
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		31.12.2021
Anleihe	413	30.000	10.000	0	40.413
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	16.055	88.944	26.799	113.281	131.798
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	778	0	0	0	778
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	7.801	0	0	0	7.801
Sonstige Verbindlichkeiten	533	0	0	0	533
- davon aus Steuern	100	0	0	0	100
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8	0	0	0	8

2020					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		31.12.2020
Anleihe	226	30.000	0	0	30.226
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	2.094	80.775	45.703	123.544	128.572
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	20	0	0	0	20
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	584	0	0	0	584
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	7.861	0	0	0	7.861
Sonstige Verbindlichkeiten	559	0	0	0	559
- <i>davon aus Steuern</i>	104	0	0	0	104
- <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	10	0	0	0	10

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Oktober 2020 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Zinssatz von 5,50 % im Volumen von bis zu TEUR 50.000 zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ist in einer Stückelung von TEUR 1 verfügbar. Die Unternehmensanleihe wurde ab dem 11. November 2020 dem Kapitalmarkt angeboten.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sind für diese begebenen Anleihen Zinsen in Höhe von TEUR 229 (Vorjahr TEUR 226) abgegrenzt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 30. Juli 2021 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2021/2027 mit einem Zinssatz von 4,75 % im Volumen von bis zu TEUR 40.000 zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 6 Jahren und eine Stückelung von TEUR 100. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde im August 2021 ein Teilbetrag von TEUR 10.000 begeben.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sind für diese begebenen Anleihen Zinsen in Höhe von TEUR 183 abgegrenzt.

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** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen der Käufer einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner.

Die Noratis Wohnen GmbH weist zum 31. Dezember 2021 eine Rückstellung für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr TEUR 20) aus.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 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 der Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen sowohl Patronatserklärungen als auch Bürgschaften dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 89.744 (Vorjahr TEUR 72.484).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.723 (Vorjahr TEUR 48.712).

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 West GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische und gemeinschaftliche Bürgschaften in Höhe von TEUR 3.921 (Vorjahr TEUR 1.045) übernommen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das seitens der Noratis West GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 9.499 (Vorjahr TEUR 4.059).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Nordost GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Nordost GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das seitens der Noratis West GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 2.940.

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 Domus GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von TEUR 11.464 übernommen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das seitens der Noratis Domus GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 13.050.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 656 (Vorjahr TEUR 800) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2022 und 2027.

Derivative Finanzinstrumente

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 175.987 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 862.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2021 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2021 TEUR	%	2020 TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	17.091	57	11.235	47
- Mieterlöse Wohnobjekte	11.363	38	12.197	50
- Geschäftsbesorgung	1.666	5	664	3
	30.120	100	24.096	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 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 Materialaufwand ausgewiesen.

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

Bestandsveränderungen

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Zugänge Immobilie	5.610	18.917
Abgänge Immobilie	-12.460	-6.485
	<u>-6.850</u>	<u>12.432</u>

Aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ergibt sich durch Gegenüberstellung des Bestands an Vorratsimmobilien mit dem Vorjahr eine Reduzierung in Höhe von TEUR 13.517. Aus der Bestandsveränderung ergibt sich ein Betrag in Höhe von TEUR 6.850. Die Differenz in Höhe von TEUR 6.667 resultiert aus der Umgliederung von Bestandsobjekten in das Sachanlagenvermögen am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Sachanlagevermögen.

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.

	2021 TEUR	2020 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.610	18.917
Umlagefähige Betriebskosten	3.339	3.459
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.652	1.565
	<u>10.601</u>	<u>23.941</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 TEUR	2020 TEUR
	<hr/>	<hr/>
Kosten der Kapitalerhöhung sowie Begebung der Anleihe	365	1.290
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	980	645
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	478	444
Werbekosten	428	415
Vertriebskosten	182	152
übrige Betriebskosten	887	720
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	3.320	3.666

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr TEUR 716) belasten in Höhe von TEUR 928 das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2021.

Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.019. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von TEUR 9.836 abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von TEUR 2.409 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.446.

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, Alt. 2 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. Henning Schröer, Königstein im Taunus,
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1. Januar 2021
Aufsichtsratsmitglied seit 2020
- Dr. Florian Stetter, Erding,
Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG, Krefeld
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1. Januar 2021
Aufsichtsratsmitglied seit 2018

- Michael Nick, Groß-Biebrau,
Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main
Aufsichtsratsmitglied seit 2020
- Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen,
Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg
Aufsichtsratsmitglied seit 2017
- Christof K. Scholl, Wiesbaden,
Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 162 vergütet, und für den noch offenen Betrag wurde eine Rückstellung zum 31. Dezember 2021 gebildet.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 59 Mitarbeiter (Vorjahr 52) beschäftigt. Im Asset Management und Technik wurden 34 (Vorjahr 27), im Transaction Management wurden 10 (Vorjahr 11) und in der Verwaltung wurden 15 (Vorjahr 14) Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 55, für sonstige Beratungsleistungen wurden TEUR 53 in Rechnung gestellt.

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 0,55 je auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 4.818.027 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

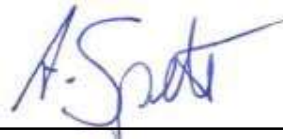
Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nicht ergeben.

Eschborn, den 19. April 2022

Noratis AG



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>117.565,58</u>	<u>30.600,33</u>	<u>1.129,00</u>	<u>147.036,91</u>	<u>89.867,58</u>	<u>29.267,33</u>	<u>1.129,00</u>	<u>118.005,91</u>	<u>29.031,00</u>	<u>27.698,00</u>
	<u>117.565,58</u>	<u>30.600,33</u>	<u>1.129,00</u>	<u>147.036,91</u>	<u>89.867,58</u>	<u>29.267,33</u>	<u>1.129,00</u>	<u>118.005,91</u>	<u>29.031,00</u>	<u>27.698,00</u>
II. SACHANLAGEN										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	16.024,74	6.667.892,05	0,00	6.683.916,79	6.892,74	481,00	0,00	7.373,74	6.676.543,05	9.132,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>807.195,24</u>	<u>52.152,92</u>	<u>90.354,21</u>	<u>768.993,95</u>	<u>541.687,24</u>	<u>160.973,92</u>	<u>89.881,21</u>	<u>612.779,95</u>	<u>156.214,00</u>	<u>265.508,00</u>
	<u>823.219,98</u>	<u>6.720.044,97</u>	<u>90.354,21</u>	<u>7.452.910,74</u>	<u>548.579,98</u>	<u>161.454,92</u>	<u>89.881,21</u>	<u>620.153,69</u>	<u>6.832.757,05</u>	<u>274.640,00</u>
III. FINANZANLAGEN										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.493.612,16	18.161.000,00	0,00	24.654.612,16	86.639,36	0,00	0,00	86.639,36	24.567.972,80	6.406.972,80
2. Beteiligungen	<u>12.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.250,00</u>	<u>12.250,00</u>
	<u>6.505.862,16</u>	<u>18.161.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>24.666.862,16</u>	<u>86.639,36</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>86.639,36</u>	<u>24.580.222,80</u>	<u>6.419.222,80</u>
	<u>7.446.647,72</u>	<u>24.911.645,30</u>	<u>91.483,21</u>	<u>32.266.809,81</u>	<u>725.086,92</u>	<u>190.722,25</u>	<u>91.010,21</u>	<u>824.798,96</u>	<u>31.442.010,85</u>	<u>6.721.560,80</u>

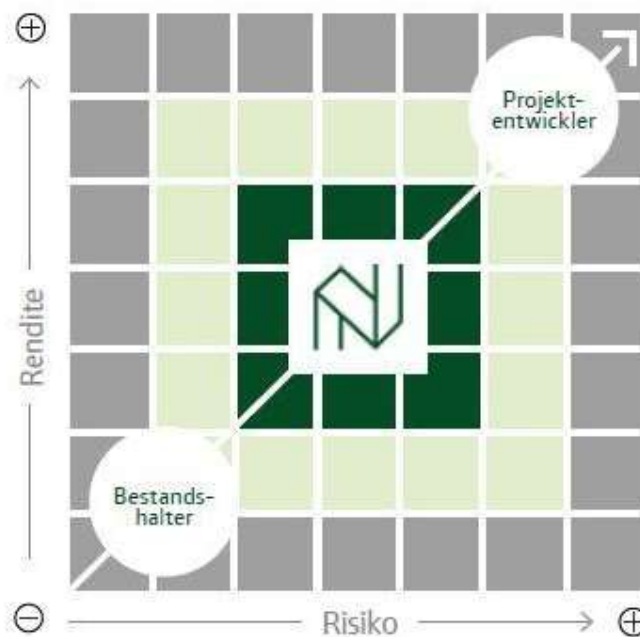
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Noratis AG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Überblick

Die Noratis AG ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert die Gesellschaft die Sicherheit und Planbarkeit eines eigenen Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotentiale, die durch den aktiven Verkauf von Immobilien gehoben werden. Darüber hinaus werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte des Bestandsportfolios jährlich ergebniswirksam erfasst.



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 Sekundärlagen, also in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie 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- beziehungsweise Blockverkauf werden die Immobilien im Vorratsvermögen gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandshaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in das Anlagevermögen erfolgen.

Mit den durchschnittlich 59 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2021 deckt die Noratis AG die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

Die Strategie der Noratis AG zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe und dem Aufbau eines Bestandes von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur langfristigen Vermietung 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) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien der Gesellschaft 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

Im Jahr 2021 hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,8 Prozent zugelegt. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem preisbereinigten BIP-Einbruch um 4,9 Prozent im Jahr 2020 wieder erholen. Aufgrund der weiterhin vorherrschenden Corona-Pandemie und den daraus folgenden Einschränkungen sowie globaler Lieferengpässe war das Wirtschaftswachstum jedoch noch verhalten ausgeprägt. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe wuchs um 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Baugewerbe sank die Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2020 um 0,4 Prozent. Die Stimmung der deutschen Unternehmen trübte sich im Dezember, gemessen am ifo Geschäftsklimaindex, etwas ein: Dieser fiel auf 94,7 Punkte, nach 96,6 Punkten im November 2021.

Am deutschen Arbeitsmarkt stellte sich 2021 noch keine Erholung ein. Nach einem Rückgang der durchschnittlichen Anzahl der Erwerbstätigen um 0,8 Prozent in 2020, blieb diese nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2021 mit 44,9 Millionen auf dem gleichen Niveau. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist dabei um 0,3 Prozent leicht angestiegen. Demgegenüber standen Rückgänge bei den marginalen Beschäftigten sowie den Selbstständigen. Die Bundesagentur für Arbeit vermeldete insgesamt einen Rückgang der Arbeitslosigkeit um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Die Anzahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2021 legte mit einem Plus von 92.000 auf 706.000 wieder kräftig zu.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland verzeichneten im vierten Quartal 2021 einen Anstieg um 12,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Damit hat sich der Preisanstieg im Vergleich zum vierten Quartal 2020, in welchem der Preisanstieg 8,1 Prozent betrug, noch weiter beschleunigt.

Im Jahr 2021 legte die Inflation in Deutschland mit einem Anstieg um 3,1 Prozent, bedingt durch Basiseffekte infolge von niedrigen Preisen im Jahr 2020 sowie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, deutlich zu. Bei den Nettokaltmieten war der durchschnittliche Preisanstieg mit einem Plus von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr weniger stark ausgeprägt. Laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts waren die Nettokaltmieten in Deutschland 2021 im Vergleich zum Basiswert von 100 Prozent im Jahr 2015 zwischen 4,4 Prozent in Sachsen und 12,1 Prozent in Bremen höher.

Mit einem Transaktionsvolumen von 51,8 Mrd. EUR wurde am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2021 laut Savills Research (Wohninvestmentmarkt Deutschland 2021) ein neuer Rekord markiert. Das bisherige Rekordvolumen von 2015 von 23,3 Mrd. EUR wurde damit um mehr als das Doppelte übertroffen. Wohnen setzte sich erstmals als umsatzstärkste Immobilien-Asset-Klasse vor Büro durch. Dabei wechselten rund 284.000 Wohnungen den Besitzer, was den zweithöchsten Wert seit 2015 darstellt. Portfoliotransaktionen machten dabei rund 86 Prozent aller gehandelten Wohnungen beziehungsweise etwa 83 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Mehr als die Hälfte der gehandelten Wohnungen entfielen auf Berlin, was vor allem auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia zurückzuführen ist. Sowohl Bestands- als auch Neubauten waren gefragt. Mit 89 Prozent ist der Großteil des Investitionsvolumens in Bestandsbauten geflossen, was den höchsten Anteil seit dem Jahr 2015 darstellt. Projektentwicklungen verzeichneten mit einem Investitionsvolumen von 5,6 Mrd. EUR einen neuen Rekord an investiertem Kapital.

Laut BNP Paribas Real Estate war die Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt in allen Größenklassen stark ausgeprägt, wobei Investments mit mehr als 100 Mio. EUR mit über 80 Prozent die Mehrheit ausmachten. Hinsichtlich der Käufergruppen dominierten Immobilien AGs aufgrund der Großabschlüsse mit einem Anteil von fast 51 Prozent. Aber auch Investment/Asset Manager, Spezialfonds oder die Öffentliche Hand waren am Markt sehr aktiv.

Die Anzahl der Baugenehmigungen nahm im Jahr 2021 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Damit war die Steigerung höher als 2020, als diese noch 2,2 Prozent betragen hatte.

Im Jahr 2021 gab es eine Reihe von Gesetzesänderungen, die auch teilweise den Wohnimmobilienmarkt betrafen. So ist am 1. Januar 2021 die CO₂-Steuer in Kraft getreten, die stufenweise angehoben wird und sich auf die Wohnkosten auswirkt. Mit der Bündelung von verschiedenen Programmen zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäude innerhalb der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ im Jahr 2021 wurde die Energieeffizienz-Förderung auf eine einfachere Grundlage gestellt.

Auch für 2022 erwartet Savills aufgrund der hohen Nachfrage eine rege Transaktionsaktivität am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Zusätzlich dürfte sich das Thema ESG (Environmental, Social & Governance) als Transaktionstreiber erweisen. Gerade bei älteren Bestandsimmobilien wird der Sanierungsdruck stärker werden und deshalb zu Verkäufen an Unternehmen mit dem Fokus auf Bestandsentwicklung führen.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis AG verlief trotz der immer noch spürbaren Turbulenzen aufgrund der Corona-Krise stabil. Wohnimmobilien sind von der Krise nach wie vor wenig betroffen und die Zurückhaltung bei Transaktionen zum Beginn der Corona-Pandemie ist längst überwunden. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist nach wie vor sehr gut, was durch das in 2021 stark gestiegene Transaktionsvolumen einerseits sowie den fortgesetzten Preisanstieg andererseits zum Ausdruck kommt. Die pandemiebedingten Mietausfälle bzw. Risiken aus Mietforderungen sind gering und waren für den Geschäftsverlauf von untergeordneter Bedeutung.

Der Personalbestand wurde bedingt durch den Ausbau des Immobilienvermögens hauptsächlich im Bereich Asset Management erhöht. Die Noratis AG verwaltet und entwickelt neben den eigenen Immobilien auch die der Tochterunternehmen Noratis Domus GmbH, Noratis Habitat GmbH, Noratis Nordost GmbH und Noratis Wohnen GmbH.

Im Geschäftsjahr erfolgte erstmals die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und damit der Ausweis als Immobilien im Anlagevermögen. Zur Umsetzung dieser strategischen Erweiterung erfolgte der Aufbau einer separaten Asset-Management-Abteilung zur Bewirtschaftung der langfristig gehaltenen Immobilien.

Mit der erfolgreichen Platzierung der nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR im August 2021 mit einer Laufzeit über 6 Jahre und einem Zinssatz von 4,75 Prozent konnte ein Netto-Zufluss von 9,6 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder wurden über die Vergabe von internen Darlehen für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes bei den Tochterunternehmen genutzt. Vor allem bei der im Geschäftsjahr neu gegründeten Noratis Domus GmbH und der Noratis Wohnen GmbH konnten die Vorratsimmobilien um 88,8 Mio. EUR gesteigert werden.

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

Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Brandenburg	Neuruppin	30	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	32	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	10	Blockverkauf
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	82	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	30	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mühlheim	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Tönisvorst	10	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
Gesamt		1.145	

Die Immobilien in Neuruppin wurden durch die Tochtergesellschaft Noratis Nordost GmbH erworben. Die Noratis AG hält 94,9 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Die Immobilien mit insgesamt 148 Einheiten in Bottrop, Duisburg, Hagen, Mühlheim, Oberhausen und Tönisvorst wurden durch die Tochtergesellschaft Noratis West GmbH erworben. Die Noratis AG hält 65 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Alle anderen Immobilien wurden durch die Tochtergesellschaften Noratis Domus GmbH und Noratis Wohnen GmbH erworben, an denen die Noratis AG 100 Prozent der Gesellschaftsanteile hält.

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Hessen	Erlensee	2	Privatisierung
Hessen	Neu-Isenburg	185	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	6	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mühlheim	10	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	96	Blockverkauf
Gesamt		299	

Von den 299 Wohneinheiten wurden 133 Wohneinheiten direkt durch die Noratis AG verkauft. Die restlichen Wohneinheiten wurden durch die Tochterunternehmen Noratis Wohnen GmbH und Noratis West GmbH verkauft.

Durch den Verkauf sank der Immobilienbestand bei der Noratis AG von 1.946 im Vorjahr auf 1.813 Einheiten zum Jahresende 2021. Weiterhin wurden Immobilien in Höhe von 6,7 Mio. EUR, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, in das Anlagevermögen umgegliedert. Insgesamt gingen die Vorratsimmobilien deshalb von 166,1 Mio. EUR auf 152,6 Mio. EUR zurück.

Der Zukauf von Immobilien erfolgte im Geschäftsjahr ausschließlich bei den Tochterunternehmen, vor allem bei der Noratis Domus GmbH und der Noratis Wohnen GmbH. Im Konzern stieg die Anzahl der Einheiten von 3.366 im Vorjahr auf 4.212 Einheiten zum Geschäftsjahresende.

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

2.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Umsatz von 30,1 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einem Plus von 6,0 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sind um 5,9 Mio. EUR auf 17,1 Mio. EUR gestiegen. Dagegen sind die Mieterlöse aufgrund der gesunkenen Immobilienbestände um 0,8 Mio. EUR auf 11,4 Mio. EUR zurückgegangen. Die Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung für die Tochterunternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 1,7 Mio. EUR.

Die wesentlichen Zukäufe bei den Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr erfolgten mit insgesamt 967 Einheiten durch die Noratis Domus GmbH und der Noratis Wohnen GmbH, an denen die Noratis AG 100 Prozent der Geschäftsanteile hält. Die Noratis AG hatte dagegen keine Immobilienzugänge in 2021.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsmaßnahmen aus bereits erfolgten Blockverkäufen und Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,2 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund des höheren Immobilienbestandes im Konzern geschuldet. Die Noratis AG erbringt im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften, vor allem im Bereich des Asset Management, der Technik und der Verwaltung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. EUR auf 3,3 Mio. EUR gesunken. Im Vorjahr waren Einmalkosten für die beiden Kapitalerhöhungen von 0,6 Mio. EUR und die Ausgabe der Anleihe von 0,7 Mio. EUR enthalten. Im Geschäftsjahr sind dagegen nur 0,4 Mio. EUR als Einmalkosten für die Ausgabe der neuen Anleihe angefallen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist um 0,2 Mio. EUR bzw. 3,3 Prozent auf 4,5 Mio. EUR zurückgegangen. Das ist im Wesentlichen auf den Rückgang beim Rohertrag aus den Erlösen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Die Margen aus der Privatisierung sind grundsätzlich höher als beim Blockverkauf. Im Geschäftsjahr wurden von den insgesamt 133 Wohneinheiten nur 2 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahr waren es 62 Prozent.

Die in der Vorjahresprognose angekündigte Steigerung des Ergebnisses wurde durch die Fokussierung des Vertriebs auf die Tochterunternehmen vor allem im Noratis-Konzern anstatt bei der Noratis AG realisiert.

Der Rückgang der Netto-Zinsaufwendungen um 1,2 Mio. EUR auf 1,5 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Zinserträge aus den Intercompany-Darlehen zurückzuführen. Die Noratis AG stellt den Tochterunternehmen den Eigenanteil für die Finanzierung der neuen Immobilien zur Verfügung.

Die Noratis AG erzielte ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 2,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies eine Steigerung von 1,0 Mio. EUR und ist fast ausschließlich auf die gesunkenen Netto-Zinsaufwendungen zurückzuführen.

2.5. Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Prozent auf 249,9 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg der Aktivseite ist primär auf die gestiegenen Sachanlagen, Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen, denen ein Rückgang bei den Vorratsimmobilien und der liquiden Mittel gegenübersteht. Auf der Passivseite sind die Zunahme der Anleiheverbindlichkeiten und die höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten die wesentlichen Treiber.

In 2021 wurde aufgrund einer geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung von zwei Immobilienportfolios in Höhe von 6,7 Mio. EUR vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen vorgenommen.

Die Entscheidung über eine Änderung der Verwendungsabsicht und damit eine Umgliederung von Immobilien erfolgt anhand von folgenden objektiven Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Eine nachhaltige Mindesteigenkapitalrendite.
- Geplante Entwicklungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.
- Eine geringe Asset Management Intensität.
- Langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien.
- Eine positive Beurteilung der ESG-Konformität beziehungsweise Erfüllung von ESG-Mindestanforderungen.
- Eine fristenkongruente langfristige Finanzierung ist abgeschlossen beziehungsweise wird kurzfristig umgesetzt (Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur Umstellung von der Projektfinanzierung auf eine langfristige Finanzierung).

Der Anstieg bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen von 18,2 Mio. EUR ist auf Kapitalerhöhungen, Neugründungen und der Erhöhung von Gesellschaftsanteilen zurückzuführen. Bei der Noratis Wohnen GmbH wurde das Eigenkapital aufgrund der hohen Immobilienzukäufe in 2021 um 16,0 Mio. EUR gestärkt. Bei der Noratis Habitat GmbH sind die Anteile durch eine Kapitalerhöhung um 1,0 Mio. EUR gestiegen. Die Gesellschaftsanteile bei der Noratis Nordost GmbH wurden von 75 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht. Weiterhin wurden die Noratis Domus GmbH und die Noratis Wohnwert GmbH neu gegründet. Die Noratis AG hält an beiden Gesellschaften 100 Prozent der Anteile.

Die Noratis AG hält 49 Prozent an der in 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg. Der Bilanzausweis erfolgt in der Position Beteiligungen.

Durch die im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufe von Immobilien und der Umgliederung in das Anlagevermögen haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 13,5 Mio. EUR auf 152,6 Mio. EUR vermindert.

Trotz der Ausgabe einer Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR im August 2021 und dem damit einhergehenden Cash-Zufluss sind die Zahlungsmittel vor allem durch den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückgegangen.

Die Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um 24,5 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf die Noratis Domus GmbH zurückzuführen. Das Tochterunternehmen hat den Eigenanteil bei der Finanzierung von neuen Vorratsimmobilien durch Kredite von der Noratis AG abgedeckt.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch das im Geschäftsjahr 2021 realisierte Ergebnis. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus. Insgesamt verringerte das Eigenkapital um 0,4 Mio. EUR auf 66,4 Mio. EUR.

Die Steuerrückstellungen haben sich aufgrund der Vorauszahlungen kaum verändert. Die Veränderungen bei den sonstigen Rückstellungen ergeben sich vor allem aus dem Anstieg der Personalrückstellungen um 0,2 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR.

Mit der erfolgreichen Platzierung der Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR im August 2021 mit einer Laufzeit über 6 Jahre und einem Zinssatz von 4,75 Prozent, konnte ein Nettozufluss von 9,6 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder wurden für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes bei den Tochterunternehmen verwendet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme weiterer unbesicherter Verbindlichkeiten in Höhe von 13,5 Mio. EUR gestiegen. Gegenläufig wirkten sich die vereinbarten Tilgungsraten der laufenden grundpfandrechtlich gesicherten Kredite aus. Insgesamt ergab sich daraus ein Anstieg um 3,2 Mio. EUR auf 131,8 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum größten Teil aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen sowie Krediten und zu einem geringen Anteil aus ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich in der Regel 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 ausschließlich um Caps handelt. Das zum Jahresende ungesicherte Darlehensvolumen besteht zum größten Teil aus einem Darlehen und Kontokorrentlinien, denen keine Immobilienfinanzierungen zu Grunde liegen. Ende 2021 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen und Kontokorrentlinien 18,5 Mio. EUR (Vorjahr 5,0 Mio. EUR).

Die Noratis AG verfügt zum 31. Dezember 2021 über ungenutzte Kontokorrentlinien in Höhe von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 15,6 Mio. EUR). Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch in 2022 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

3. Chancen- und Risikobericht

a.) Risikobericht

Risikomanagement

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potenzielle 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 die Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potenziellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potenzielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren beziehungsweise 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 inklusive der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 Gesellschaft 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.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesellschaft

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nach wie vor allgegenwärtig. Diese hatten bisher jedoch nur einen geringen Einfluss auf die Noratis AG. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist noch weiter angestiegen, was sich in dem hohen Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie den Preissteigerungen widerspiegelt. In 2021 wurde das bisherige Rekordvolumen von 2015 deutlich übertroffen. Der Vorstand erwartet auch in der Zukunft keine wesentlichen Risiken aus der Corona-Pandemie für den Konzern.

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 unter anderem das Mietrecht, beispielsweise Mietpreisbremse, Restriktionen durch Sanierungsgebiete oder öffentliche Förderung etc., Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen.

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass zusätzliche Kosten entstehen oder 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 beziehungsweise Zeitraum umgesetzt werden, was sich ebenfalls 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 Noratis AG im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

Als Standard nachhaltiger Anlagen hat sich die Begrifflichkeit „ESG“ (Environmental, Social & Governance) etabliert. Diese drei Buchstaben beschreiben drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen im Hinblick auf Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Diese werden zunehmenden Einfluss auf die Immobilienwirtschaft haben. Bisher gibt es jedoch noch viele Unklarheiten. Die Immobilienbranche ist dabei, einen gemeinsamen Standard zu entwickeln. Die ESG-Konformität von Unternehmen wird in den nächsten Jahren weiter stark an Bedeutung gewinnen.

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 in der Regel 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 wie 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 beziehungsweise dem Standort stehen, wie 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 beziehungsweise versucht, diese zu minimieren. Das erfolgt durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit bei nicht erfolgreicher Vermarktung über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften.

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 regelmäßig und 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 Forderungsklärung 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 unter anderem den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die von der Gesellschaft durchgeführten Blockverkäufe beziehungsweise -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 oder auch refinanziert werden.

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

Die Noratis AG adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von 15,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2021 noch 2,1 Mio. EUR zur Verfügung standen.

(ii) Zinsänderungsrisiken

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Um die variablen Finanzierungen der Gesellschaft gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern, sind separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten für den größten Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinssicherungsgeschäfte ist die Noratis AG Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Sicherungsgeschäfte nicht das gesamte variable Finanzierungsvolumen abdecken und die Zinssteigerung bis zur Erreichung der jeweils vereinbarten Cap-Höhe zu Lasten der Gesellschaft geht.

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

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge im Volumen von 29,0 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurden innerhalb der Gesellschaft 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 die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Noratis AG auswirkt.

Das gilt insbesondere für den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, durch die viele Wirtschaftsbereiche unter erheblichen Umsatz- und Ergebnismrückgängen zu leiden hatten. Dabei war die Wohnungswirtschaft einige der wenigen Ausnahmen. Trotz Rezession entwickelten sich sowohl Preise als auch Mieten bei Wohnimmobilien weiterhin positiv. Es sind derzeit keine pandemiebedingten Risiken zu erkennen, die zu einer Gefährdung der Noratis AG führen könnten.

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 wenn in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich das 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 sich in Krisenzeiten als sehr stabil erwiesen hat.

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, sogenannten Sekundärstandorten, 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 Projektentwicklungen zurückblicken.

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, beispielsweise standardisierte Grundrisse, effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

Das Unternehmen besetzt mit seinem 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 AG besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der normalerweise 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-Bestandentwickler 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 2022 ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren und somit den Bestand an Vorratsimmobilien trotz der Verkäufe gegenüber dem Bestand zum Jahresende 2021 weiter auszubauen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl die Noratis AG auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Dem Vorstand 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 unververtretbare Risiken einzugehen.

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Immobilienmarkt sind noch nicht vorhersehbar. Grundsätzlich wird die Aufnahme von geflüchteten Zivilpersonen zu einer höheren Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Wohnimmobilien führen.

Jedoch erhöht der Konflikt zusätzlich inflationäre Tendenzen, die in den letzten Monaten bereits durch die Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste Störung der globalen Lieferketten stark zugenommen haben. Infolgedessen erhöht sich auch das Risiko einer schnellen Zinssteigerung durch die Europäische Zentralbank. So ist beispielsweise der Fünf-Jahres-SWAP-Satz in den letzten Monaten bereits um über 100 Basispunkte gestiegen. Ein starker Zinsanstieg könnte die Immobilienpreise negativ beeinflussen und sich damit auch auf den Transaktionsmarkt auswirken.

Im Kontext von ESG (Environmental, Social & Governance) wurden bereits erste regulatorische Maßnahmen angekündigt. Die im Rahmen des Klimaschutzes eingeführte CO₂-Abgabe soll ab 2023 nur noch teilweise auf die Mieter von Wohnungen umgelegt werden können. Geplant ist ein Stufenmodell, bei dem die Vermieter je nach Energiebilanz der Gebäude bis zu 90 Prozent der Kosten tragen sollen. Bei Gewerbegebäuden soll später ein ähnliches Modell eingeführt werden.

4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat sich von der Corona-Krise erholen können und das Bruttoinlandsprodukt ist laut Statistischem Bundesamt um 2,8 Prozent gestiegen. Vom Stand vor der Corona-Krise ist man jedoch noch weit entfernt. Vor allem die globalen Lieferengpässe und die stark angestiegene Inflation sind Hemmnisse für die weitere Erholung.

Die Immobilienbranche, insbesondere der Bereich der Wohnungswirtschaft, hat davon jedoch bisher wenig zu spüren bekommen und konnte in 2021 sogar einen neuen Rekord beim Transaktionsvolumens erreichen. Auch für 2022 wird wieder ein hohes Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt erwartet.

Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die neu fertig gestellten Wohnungen kaum gemindert wird. Damit ergeben sich weiterhin gute Chancen für den Verkauf von aufgewerteten Immobilien, die auch für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Der Krieg in der Ukraine hat die Abhängigkeit Deutschlands und Europas von Energieträgern aus Russland durch die jüngsten Preiserhöhungen deutlich spürbar gemacht. Die energetische Sanierung von Bestandswohnungen wird für die Immobilienwirtschaft deshalb künftig einen deutlich höheren Stellenwert haben. Der Vorstand der Noratis AG möchte dies als Chance nutzen und die Kompetenzen in diesem Bereich weiter ausbauen, um insbesondere die Wettbewerbssituation im Einkauf von Portfolios zu verbessern.

Der Vorstand der Noratis AG geht – unter der Voraussetzung, dass der Krieg in der Ukraine nicht auf weitere Länder übergreift, die Verknappung der Energieträger sowie die damit verbundenen Preissteigerungen zum größten Teil abgedeckt werden können und die Zinssteigerungen moderat ausfallen – für 2022 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Gesellschaft aus.

Für 2022 wird primär aufgrund niedrigerer Verkaufserlöse sowie dem Ausbau der Plattform mit zusätzlichem Personal mit einem deutlich niedrigeren EBIT und EBT in der Noratis AG gerechnet. Die Erträge werden in 2022 im Wesentlichen in den Tochtergesellschaften erwirtschaftet.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist wie bereits im Vorjahr vorgesehen, den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern. Darüber hinaus möchte sich der Konzern im Hinblick auf das Thema ESG entsprechend positionieren und eine nachhaltige Strategie entwickeln.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand bei der Noratis AG bzw. den Tochterunternehmen weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft und der Tochterunternehmen. Für 2022 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 Voraussetzungen dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. Damit einhergehend sollen die Mitarbeiter auch in 2022 über ein Aktienoptionsprogramm beziehungsweise über das bereits eingeführte Programm für Belegschaftsaktien längerfristig an die Gesellschaft gebunden 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.

6. Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgelegen.

Noratis AG

Eschborn, den 19. April 2022



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 Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 27. April 2022

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer


Julia Schmidt
Wirtschaftsprüferin