

ProReal Deutschland 8 GmbH**Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Bilanz zum 31. Dezember 2020****AKTIVA**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	348,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.309.700,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.787.661,69	0,00
	31.097.709,69	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	785.809,78	1.614.446,39
	31.883.519,47	1.614.446,39
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	1.098.576,39	21.710,14
	32.982.095,86	1.636.156,53

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-46.710,14	0,00
III. Jahresfehlbetrag	-1.076.866,25	-46.710,14
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.098.576,39	21.710,14
	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Sonstige Rückstellungen	506.535,00	8.900,00
	506.535,00	8.900,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	32.359.000,00	380.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.402,42	159,76
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48,00	40.189,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	110,44	1.206.907,50
	32.475.560,86	1.627.256,53
	32.982.095,86	1.636.156,53

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	Rumpfgeschäftsjahr 2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	300,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	725.791,77	12.000,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.783.061,91	-58.696,56
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.345.877,20	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.345.877,20 (Vorjahr: EUR 0,00)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.365.773,31	-13,58
6. Ergebnis nach Steuern	-1.076.866,25	-46.710,14
7. Jahresfehlbetrag	-1.076.866,25	-46.710,14

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, wurde am 17. April 2019 gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist seit dem 17. Juni 2019 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg unter dem Geschäftszeichen HRB 157602 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.



Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht von der Annahme der Unternehmensfortführung aus, da der Geschäftsverlauf erwartungsgemäß und in Übereinstimmung mit dem Prospekt erfolgt.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber der Gesellschafterin One Group GmbH, Hamburg, bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 48,00 (Vorjahr EUR 1.900,00).

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen EUR 116.560,86 (Vorjahr EUR 1.247.256,53).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von EUR 32.359.000,00 (Vorjahr EUR 380.000,00).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer:	Malte Thies	Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt
Geschäftsführer:	Peter Steurer (ab 13.07.2020)	Beruf: Steuerberater
Geschäftsführer:	Bernhard Bucher (bis 13.07.2020)	Beruf: Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH ist im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.



Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 15. Februar 2021

Malte Thies

Hamburg, 15. Februar 2021

Peter Steurer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. Geschäftsmodell

Die ProReal Deutschland 8 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, partizipiert über die Vergabe von Darlehen an Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Der Gesellschaftszweck der Emittentin besteht im Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und der Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwesterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, ausgeben. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Aus den Zinseinnahmen der Darlehen finanziert sie die laufenden Zinszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat der ISARIA Finance I GmbH, München („Finance I“), im Geschäftsjahr 2020 ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,0 % p.a. verzinst. Ab dem 27. August 2020 erfolgten die Investitionen teilweise in die SORAVIA Capital Two GmbH, Frankfurt am Main („Capital Two“), ebenfalls mittels der Ausreichung eines festverzinslichen Darlehens. Der Zinssatz wurde jeweils in Höhe von 10,0 % p.a. vereinbart.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 30. Juni 2020 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und unter Berücksichtigung von 2/7 der Initialkosten für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022 und von 1/7 für 2023 zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 4 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit auf Basis der Gewinne der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst sowie abzüglich der Initialkosten der Emittentin eine jährliche variable Verzinsung bis zu einer Höhe von maximal 6 % des Nominalbetrages. Zudem werden die Anleger nach Ende der Laufzeit in Höhe von 50 % an dem gesamten, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierten Gewinn der Gesellschaft gemäß Handelsbilanz vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibung selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern beteiligt.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 30. Juni 2023. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu 18 Monate.

1. Leitung und Kontrolle

Bis zum 13. Juli 2020 war die ISARIA Wohnbau AG, München, alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Gleichzeitig erfolgte der Übergang der Gesellschaftsanteile der One Group GmbH an die OG Holding GmbH, Frankfurt am Main, die fortan die alleinige Gesellschafterin ist. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels am 13. Juli 2020 legte Herr Bernhard Bucher sein Amt als Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin nieder. Herr Steurer nahm sein Amt als Geschäftsführer in den zuvor genannten Gesellschaften taggleich auf. Herr Bucher war ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Herr Peter Steurer ist zudem Geschäftsführer der OG Holding GmbH.

Neben Herrn Steurer ist Herr Malte Thies Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin.

2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht



1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt der deutschen Volkswirtschaft in den vergangenen 10 Jahren stetig stieg, wird das Jahr 2020 laut Prognose des DIW einen Rückgang von ca. 5,1 % ausweisen. Die Ursache ist eine erstmals im Dezember 2019 in China in Erscheinung getretene Variante des Coronavirus, dessen rasche Verbreitung sich zu einer Epidemie entwickelte und am 11. März 2020 durch die WHO zu einer weltweiten Pandemie erklärt wurde, nachdem Infektionen ebenfalls aus anderen Ländern gemeldet wurden und die Infektionszahlen zunehmend stiegen. Um weitere Ausbreitungen zu vermeiden, wurden in vielen Ländern Massenquarantänen (sog. Lockdown) verordnet. Ausgangs-, Kontaktbeschränkungen sowie Betriebsschließungen, Reisebeschränkungen und die Unterbrechung globaler Wertschöpfungsketten hatten eine weltweit sinkende Wirtschaftsleistung und erstmals, seit Ende der Wirtschafts- und Finanzkrise 2009, eine Rezession zur Folge.

Um sich gegen die volkswirtschaftlichen Folgen der Pandemie im Euroraum zu stemmen, kündigte die EZB mit Pressemitteilung vom 18. März 2020 das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) an, welches laut Pressemitteilung vom 10. Dezember 2020 bis auf EUR 1.850 Mrd. ausgeweitet wurde, wobei es sich um ein Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere von Unternehmen handelt, deren Ankäufe mit den nationalen Zentralbanken durchgeführt werden. Hierdurch soll die Preisstabilität innerhalb der Eurozone sichergestellt werden, für die eine Inflationsrate von knapp 2 % angestrebt wird, von der man jedoch weit entfernt ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sinkt die Inflationsrate allein in Deutschland seit September 2020 konstant und lag damit im Jahresdurchschnitt bei 0,50 % im Vergleich zum Vorjahr.

Laut Pressemitteilung vom 5. Januar 2021 der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosigkeit infolge der Pandemie um 0,9 Prozentpunkte im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr. Zudem wies der April mit knapp 6 Millionen Arbeitnehmern in Kurzarbeit den bisherigen Höchststand aus. Wenig überraschend beeinflusste dies auch den GfK-Konsumklimaindex. Während sich die Konsumneigung privater Haushalte nach dem ersten Lockdown erholte, fiel der Index mit den rasant steigenden Infektionszahlen ab dem dritten Quartal erneut ab. Die mit den wirtschaftlichen Folgen verbundene Arbeitsmarktentwicklung wirkt sich entsprechend auf das Konsumverhalten von Privathaushalten aus. Zudem führten Umsatzrückgänge vieler Unternehmen zu einer gedämpften Investitionsbereitschaft.

Die Auswirkungen der Pandemie trafen Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Vor allem vom Tourismus und der Reisewirtschaft geprägte Länder und Branchen sind hier besonders stark betroffen. Eine vom Deutschen Industrie- und Handelskammertag e.V. im November durchgeführte Umfrage unter 13.000 Unternehmen ergab, dass nahezu sämtliche Branchen, insgesamt 69 % der Befragten, für das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzrückgängen rechnen.

Deutlich weniger pessimistisch fielen die Umsatzerwartungen im Baugewerbe aus. Während die Pandemie die Weltwirtschaft in Atem hält, erwies sich der deutsche Immobilienmarkt als robust. Auch hier gibt es branchenspezifische Unterschiede. Während Büro- und Einzelhandelsimmobilien laut vdp-Immobilienpreisindex vom 10. November 2020 bis zum dritten Quartal einen Preisrückgang aufwiesen, zogen die Preise für Wohnimmobilien weiter deutlich an. Den größten Anstieg weisen demnach die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum auf, welche im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,3 % zulegen konnten.

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im November 2019 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte. Die Gesellschaft nahm daraufhin ihre Investitionstätigkeit auf.

Während der Zeichnungsphase wird das eingeworbene Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Die Investitionen erfolgten in Form von Darlehen. Als Investitionsobjekt diente seit Anfang 2020 die Finance I. Ab dem 27. August 2020 erfolgten Investitionen zudem in die Capital Two.

Während der Zeichnungsphase erfolgte die Verteilung im wöchentlichen Turnus. Hierdurch variierten die sukzessiv ausgereichten Darlehen stark in ihrer Höhe. Einen weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf Zinsen aus Darlehen. Der Anspruch begann mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vierteljährlich. Die Einwerbung von Schuldverschreibungskapital wurde zum 30. Juni 2020 eingestellt.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 31.097 (Vorjahr TEUR 0) an die Finance I und Capital Two ausreichen. Hiervon entfallen TEUR 27.787 auf die Finance I und TEUR 3.310 auf die Capital Two. Aufgebaute Liquidität wurde teilweise bei der Capital Two reinvestiert. Das Darlehen an die Capital Two wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Abschlussstichtag TEUR 27.787 (Vorjahr TEUR 0) und weisen das Darlehen an die Finance I aus.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 786 (Vorjahr TEUR 1.614) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 507 (Vorjahr TEUR 9). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Anlegern, welche bereits Zinsansprüche im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben. Die Zinsauszahlungen an die Anleger wurden 2020 quartalsweise erbracht.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 32.359 (Vorjahr TEUR 380) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase am 30. Juni 2020.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 0 (Vorjahr TEUR 40) und bilden Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH ab. Die der Emittentin in Rechnung gestellten Gebühren für Konzeption und Vertrieb reduzierten sich infolge des Platzierungsverlaufs und der Beendigung der Einwerbephase.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 1.207) beinhalteten im Vorjahr Schuldverschreibungskapital nebst Agio, welches vor Abschlussstichtag eingezahlt wurde, jedoch erst im Geschäftsjahr 2020, aufgrund der Widerrufsfrist, gemäß den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verwendet werden konnte oder erst teilweise eingezahlt worden war.

Die Bilanzsumme zum Abschlussstichtag erhöhte sich aufgrund des Platzierungsverlaufs auf TEUR 32.982 (Vorjahr TEUR 1.636).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 726 (Vorjahr TEUR 12) bilden im Wesentlichen das im jeweiligen Platzierungszeitraum zugegangene Agio auf das im abgelaufenen Geschäftsjahr eingeworbene Schuldverschreibungskapital ab.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf TEUR 2.783 (Vorjahr TEUR 59). Sie beinhalten vor allem die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, Konzeptionskosten, Administrationskosten, Kosten für die Anlegerverwaltung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten der Mittelverwendungskontrolle. Die Erhöhung geht mit dem Platzierungsverlauf einher.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 2.346 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund der an die Finance I und Capital Two ausgereichten Darlehen darstellen. Die Gesellschaft nahm die ersten Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr vor.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 1.366 (Vorjahr TEUR 0) und enthalten im Wesentlichen die variablen Zinsen an die Anleger. Die Steigerung ist ebenfalls auf den Platzierungsverlauf zurückzuführen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem konzeptions- und plangemäßen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -1.077 (Vorjahr TEUR -47) ab.

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital weiterhin entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien zu investieren. Die Investitionen erfolgen mittels Ausreichung von Darlehen. Aufgrund der abgeschlossenen Platzierungsphase im vergangenen Geschäftsjahr ist mit keiner weiteren Erhöhung des Zeichnungsvolumens zu rechnen. Diese wurde mit einem eingeworbenen Schuldverschreibungskapital in Höhe von TEUR 32.359 beendet. Dienstleistungsverträge wurden im Wesentlichen an der Höhe des eingeworbenen Schuldverschreibungskapitals ausgerichtet. Im Verhältnis zum eingeworbenen Schuldverschreibungskapital rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen TEUR 490 und TEUR 530. Freie Liquidität plant die Emittentin zu reinvestieren bzw. die ausgereichten Darlehen zu erhöhen, was zu steigenden Zinserträgen führt. Die Zinserträge werden zwischen TEUR 3.100 und TEUR 3.200 erwartet. Den Zinserträgen stehen folglich Zinsaufwendungen in einer Höhe von TEUR 1.943 gegenüber. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen inkl. Steuern wird ein Jahresergebnis zwischen TEUR 600 und TEUR 650 erwartet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

2. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Gesellschaft ist, wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen, in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Zinserträge führen. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation, welche auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag, der hieraus erwirtschaftet werden soll, beeinflussen könnte, was wiederum eine Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge zur Folge hätte.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an die Finance I sowie Capital Two. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmerinnen in der Lage sein werden, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Darlehensnehmerinnen hängen im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und sie hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich des Darlehens zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland und Österreich wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder europaweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis zur Folge haben.



Managementrisiken

Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht frühzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, unzutreffend beurteilen oder nicht bzw. in ungeeigneter Form begegnen. Weiter besteht das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen oder Management- und Beratungsfehler sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten.

Vertragserefüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Gesellschaft, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu höheren Aufwendungen der Gesellschaft führen (z.B. zur Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen anderweitig vertraglich vereinbart werden müssen). Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft begründet werden.

Strafbare Handlungen und Bußgelder

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Gesellschaft Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen (z.B. Untreuehandlungen) begangen werden, die u.a. zu Vermögensseinbußen führen können.

Aufsichtsrecht

Aufgrund des stets komplexer werdenden Aufsichtsrechts besteht das Risiko der Nichteinhaltung bestimmter Aufsichtspflichten. Hierzu bestehen interne Kontrollen, um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, damit zukünftig keine Bußgelder oder ähnliches anfallen werden.

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehensverhältnis mit der Finance I und der Capital Two bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmerinnen ihre Verpflichtungen aus den Verträgen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen können oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die die Darlehensnehmerinnen ihrerseits investieren.

3. Chancenbericht

Nach der ersten Corona-Welle im ersten Quartal 2020, erholte sich die Wirtschaft im Verlauf des zweiten bis dritten Quartals, was auf zunehmend geringere Infektionszahlen nach dem ersten Lockdown und den dadurch erfolgten Lockerungen der Kontaktbeschränkungen zurückzuführen ist. Zudem wurden im Jahresverlauf erste Erfolge in der Impfstoffentwicklung vermeldet, welche zusätzlich Hoffnungen auf ein baldiges Ende der Pandemie weckten. Seit Ende August stiegen die Infektionszahlen allerdings erneut rasant an und erreichten bis Dezember neue Höchstwerte, was in einem erneuten und weiter andauernden Lockdown mündete. Zwar wurde im Dezember weltweit mit Impfkampagnen begonnen, diese verlaufen aber aufgrund von Produktionsengpässen schleppend. Hinzu kommen die Entdeckungen neuer Virusmutationen, was im Ergebnis zu noch verschärfteren Kontaktbeschränkungen und einem längeren Lockdown führen könnte. Durch die Pandemie bzw. den daraus resultierenden Lockdown, erfährt die digitale Transformation einen noch größeren Stellenwert in allen Wirtschaftsbereichen. Seit den Lockdowns werden grundlegende Prozesse oder auch globale Wertschöpfungsketten neu überdacht und an die derzeitigen Umstände angepasst bzw. an mögliche zukünftige Risiken angepasst. Unter anderem Homeoffice, Onlinemeetings, bargeldloses Zahlen sowie rein digitale Möglichkeiten zu Vertragsabschlüssen, hatten bereits vor der Pandemie den Weg in die Arbeitswelt gefunden, werden nun allerdings noch energischer vorangetrieben. Corona wird den Arbeitsmarkt und die Art zu Arbeiten nachhaltig verändern.

Da die wirtschaftliche Entwicklung im aktuellen Wirtschaftsjahr maßgeblich vom Erfolg und der Schnelligkeit der Impfkampagne beeinflusst wird, liegen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Konjunkturprognosen teilweise deutlich auseinander. In der vom ifo Schnelldienst, mit Sonderausgabe vom Dezember 2020, veröffentlichten Konjunkturprognose werden die seit November geltenden Infektionsschutzmaßnahmen unverändert bis März 2021 und die wirtschaftliche Entwicklung wie folgt angenommen: ¹„Insgesamt wird das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2021 um voraussichtlich 4,2% steigen. Im Jahr 2022 setzt sich die Erholung fort, wenngleich das Tempo im Vergleich zum Vorjahr deutlich abnimmt. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Wirtschaftsleistung dann um 2,5% zunehmen. Im Vergleich zur ifo Konjunkturprognose vom Herbst 2020 wurde die Wachstumsrate im kommenden Jahr um 0,8 Prozentpunkte nach unten revidiert und im Jahr 2022 entsprechend höher angesetzt. Hinter dieser Revision verbirgt sich der neuerliche Shutdown im Winterhalbjahr 2020/2021, der die Konjunktur ein zweites Mal ausbremst und die Erholung verschiebt. Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft bis ins Jahr 2022 unterausgelastet. Bei dieser Prognose wurde berücksichtigt, dass die jährlichen Produktionskapazitäten, die im Rahmen der Potenzialschätzung bestimmt werden, als Folge steigender Unternehmensinsolvenzen im kommenden Jahr um etwa 1,4% oder knapp 50 Mrd. Euro niedriger liegen als bei der letzten Schätzung vor Ausbruch der Corona Krise im Dezember 2019. Die Corona Krise hat auch den langjährigen Aufschwung am Arbeitsmarkt jäh unterbrochen und hinterlässt trotz des massiven Einsatzes von Kurzarbeit deutliche Spuren. Im laufenden Jahr dürfte die Zahl der Arbeitslosen im Durchschnitt um etwa 434 000 auf 2,7 Millionen steigen. Aufgrund der hohen Arbeitslosenzahlen zum Jahresende 2020 dürfte die Arbeitslosigkeit im Durchschnitt des folgenden Jahres trotz des prognostizierten starken Rückgangs der Arbeitslosigkeit ab dem zweiten Quartal in etwa dem Niveau des laufenden Jahres entsprechen. Im Jahr 2022 dürften im Schnitt noch 2,5 Millionen Personen arbeitslos gemeldet sein. Die Arbeitslosenquote steigt von 5,0% im vergangenen Jahr auf voraussichtlich 5,9% im laufenden und im kommenden Jahr, ehe sie im Jahr 2022 wieder auf 5,5% zurückgeht. Das gegenwärtige finanzpolitische Umfeld ist von umfangreichen staatlichen Maßnahmen geprägt, die die gesundheitlichen und wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie eindämmen sollen. In der Folge wird der öffentliche Haushalt im laufenden Jahr mit einem deutlichen Minus von gut 160 Mrd. Euro bzw. 4,8% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt abschließen. Im weiteren Prognosezeitraum wird das Defizit dann auf 133 Mrd. bzw. 3,8% relativ zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 und 84 Mrd. Euro bzw. 2,3% im Jahr 2022 allmählich zurückgeführt.“

¹ ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 73., Jahrgang Dezember 2020, Seite 26



Die infolge der Pandemie zurückhaltenden Investitionen der Unternehmen wirkten sich vor allem auf den Wirtschaftsbau aus, wohingegen sich der Wohnungsbau als äußerst stabil erwies und die Nachfrage weiterhin dem Angebot nachhinkt. Laut der mit empirica-Paper Nr. 256 veröffentlichten Wohnungsmarkprognose 2021/22, konnte das Defizit in den Metropolregionen insgesamt gemindert werden, die Tendenz zeigt jedoch wieder in Richtung eines größeren Nachfrageüberhangs. Engpässe werden vermehrt außerhalb von Schwarmstädten festgestellt, wo die Mieten und Kaufpreise mittlerweile am schnellsten steigen, hier allerdings von einem niedrigeren Ausgangsniveau. Als Hindernis für eine zügigere Schaffung von Wohnraum wird vor allem der Mangel an Bauland genannt.

² „Nach den kräftigen Rückgängen zu Jahresbeginn hat sich der Auftragseingang merklich erholt und befindet sich zurzeit in etwa auf Vorkrisenniveau. Die insgesamt wieder kräftigere Nachfrage nach Wohnbauten schlägt sich am aktuellen Rand überdies in einen deutlichen Anstieg der Produktion im Baugewerbe nieder, der maßgeblich auf einen kräftigen Anstieg der Produktion im Ausbaugewerbe zurückzuführen ist. Im weiteren Prognosezeitraum wird die Expansion der Wohnungsbauinvestitionen wohl anhalten, aber allmählich an Tempo verlieren. So wird die Nachfrage nach Wohnraum wohl anhaltend hoch bleiben und die günstigen Finanzierungsbedingungen eine weitere Ausweitung stützen. Die durch die Corona Krise induzierte Verschlechterung der Einkommensentwicklung der privaten Haushalte sowie anziehende Kreditvergabestandards dürften einer stärkeren Ausweitung jedoch entgegenstehen. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch in Zeiten der Corona-Pandemie eine Stütze der deutschen Konjunktur bleiben und im Jahr 2020 um 2,8% (kalenderbereinigt: 1,9%) expandieren. Für die Jahre 2021 und 2022 ergeben sich voraussichtlich Ausweitungen um 1,5% bzw. 2,5%. Die tatsächliche konjunkturelle Dynamik zeigt sich dabei vor allem in der Jahresverlaufsrate, die 0,3% im Jahr 2020 beträgt, im Jahr 2021 auf 3,9% ansteigt und im Jahr 2022 auf 2,2% fällt.“

² ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 73., Jahrgang Dezember 2020, Seite 32 - 33

Das stark eingeschränkte Konsumverhalten sowie Investitionszurückhaltungen führen mitunter zu größeren Kapitalrücklagen, die aufgrund erhobener Negativzinsen zusätzlich belastet werden und daher nach einer alternativen und stabilen Wertanlage suchen um Zinserträge zu generieren. Die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB, ausgerichtet auf die Liquiditätsversorgung der Wirtschaft, mit einem weiterhin historisch niedrigen Leitzins, wird zudem weiter fortgeführt. Die Pandemie dämpft nicht den Wunsch nach Wohneigentum, die Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten und eine damit verminderte Reisetätigkeit, könnte den Wunsch nach mehr Wohnqualität zudem verstärken. Auch würden in dem Fall die sogenannten Randlagen der Metropolregionen weiter an Attraktivität gewinnen, also Bereiche, die im vergangenen Jahr laut empirica ohnehin hohe Preissteigerungen erfahren haben. Für Investoren und Sparer bietet sich dadurch die Möglichkeit von der Preisentwicklung am Immobilienmarkt, Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen, zu profitieren.

4. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

V. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2020 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00). Es liegen für das Geschäftsjahr 2020 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahe stehende Personen, oder Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 15. Februar 2021

Malte Thies

Peter Steuerer

ProReal Deutschland 8 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Malte Thies

Peter Steuerer

BILANZEID



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 15.02.2021

Peter Steuerer

Malte Thies

ProReal Deutschland 8 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Peter Steuerer

Malte Thies

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i. V. m. § 322 Abs. 3 S. 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 § 25 VermAnlG i. V. m. § 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 der Gesellschaft 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG 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.

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 § 25 VermAnlG i. V. m. § 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 des Unternehmens;
- 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.

Hamburg, den 9. April 2021

nbs partners
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer

Boris Michels, Wirtschaftsprüfer