

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft Berlin

ISIN : DE0005169106

EINLADUNG ZUR HAUPTVERSAMMLUNG

Hierdurch laden wir unsere Aktionäre ein
zur 95. ordentlichen Hauptversammlung am

**Montag, 26. Oktober 2020
13.00 Uhr**

**Crowne Plaza Hotel Berlin
Nürnberger Straße 65
10787 Berlin**

TAGESORDNUNG:

- 1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 mit dem Bericht des Aufsichtsrats**
- 2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **€ 11.283.557,74** wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von € 2,00
je Stamm- und Vorzugsaktie entsprechend

8% Dividende	€	18.960,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	11.264.597,74

Gemäß § 58 Abs. 4 Satz 2 Aktiengesetz ist der Anspruch auf die Dividende am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag, das heißt am 29. Oktober 2020, fällig. Die Dividende wird am 29. Oktober 2020 ausgezahlt, sofern die Hauptversammlung dem zustimmt.

- 3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019**

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

- 4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

5. Beschlussfassung über die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat schlägt vor, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 die BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin zu bestellen.

6. Wahlen zum Aufsichtsrat

Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus 3 Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung gewählt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung werden die Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Dabei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Herr Alf Poetzsch-Hefter hat sein Amt niedergelegt. Das Amtsgericht Charlottenburg hat zum 29. Juli 2019 Herrn Dr. Christian Birkholz bis zum Ablauf der heutigen Hauptversammlung zum Aufsichtsrat bestellt.

Die Hauptversammlung ist an Wahlvorschläge nicht gebunden.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, zu beschließen:

Folgende Person wird bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, zu einem Mitglied des Aufsichtsrats der Bastfaserkontor AG gewählt:

Herr Michael Probst, selbständiger Unternehmensberater, Trier, Deutschland.

7. Vergütung der Aufsichtsräte

Gemäß § 11 der Satzung beziehen die Mitglieder des Aufsichtsrates außer dem Ersatz ihrer Auslagen eine jährliche Vergütung von Euro 4.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der Stellvertreter des Aufsichtsrates erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor § 11 der Satzung wie folgt abzuändern und zu beschließen:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats beziehen außer dem Ersatz ihrer Auslagen eine jährliche Vergütung von Euro 6.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der Stellvertreter des Aufsichtsrates erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages.

Freiwillige Hinweise zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts

Nichtbörsennotierte Gesellschaften sind nach § 121 Abs. 3 AktG in der Einberufung lediglich zur Angabe von Firma und Sitz der Gesellschaft, Zeit und Ort der Hauptversammlung, der Tagesordnung sowie der Adressen für die Anmeldung bzw. Übersendung des Anteilsbesitznachweises sowie von Gegenanträgen und Wahlvorschlägen verpflichtet.

Nachfolgende Hinweise erfolgen – mit Ausnahme der anzugebenden Adressen – freiwillig, um den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung zu erleichtern.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Inhaberaktionäre berechtigt, die sich zur Hauptversammlung angemeldet und der Gesellschaft ihren Aktienbesitz nachgewiesen haben. Der Nachweis des Anteilsbesitzes muss durch eine von dem depotführenden Institut in Textform erstellte und in deutscher oder englischer Sprache abgefasste Bescheinigung erfolgen und sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung beziehen, das ist **Montag, den 05. Oktober 2020, 00:00 Uhr** (Nachweisstichtag).

Namensaktionäre sind zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes berechtigt, wenn sie sich zur Teilnahme an der Hauptversammlung anmelden und im Aktienregister eingetragen sind. Umschreibungen im Aktienregister finden aus arbeitstechnischen Gründen innerhalb der letzten drei Werktage vor der Versammlung und am Tag der Hauptversammlung nicht statt.

Die Anmeldung und bei Inhaberaktionären der Nachweis des Anteilsbesitzes müssen der Gesellschaft bis spätestens **Montag, den 05. Oktober 2020, 24:00 Uhr** unter folgender Adresse zugehen:

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft
c/o DZ BANK AG
vertreten durch dwpbank
- DSHVG -
Landsberger Str. 187
80687 München
Fax: 069-5099 1110
E-Mail: HV-Eintrittskarten@dwpbank.de

Adresse für die Übersendung von Gegenanträgen und Wahlvorschlägen

Gegenanträge und Wahlvorschläge sind bis spätestens **Sonntag, den 11. Oktober 2020, 24:00 Uhr** an folgende Adresse zu übersenden:

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft
Kurfürstendamm 199
10719 Berlin

oder per Email an vorstand@bastfaser.de.

Angabe nach § 125 Abs. 1 S. 4 AktG

Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten, z. B. durch ein Kreditinstitut oder eine Vereinigung von Aktionären, ausgeübt werden.

Berlin im September 2020
DER VORSTAND

Hinweis zum Datenschutz

Die Gesellschaft erhebt und verarbeitet im Zusammenhang mit der Hauptversammlung personenbezogene Daten von Aktionären, Aktionärsvertretern und Gästen. Diese Daten umfassen insbesondere den Namen, den Wohnort bzw. die Anschrift, eine etwaige E-Mail-Adresse, die Anzahl der Aktien, die Besitzart der Aktien, die Nummer der Eintrittskarte und die Erteilung von etwaigen Vollmachten.

1. Verantwortlicher, Rechtsgrundlage und Zweck

Für die Datenverarbeitung ist die Bastfaserkontor AG die verantwortliche Stelle. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Bereitstellung der personenbezogenen Daten ist gesetzlich und nach der Satzung der Gesellschaft vorgesehen. Zweck der Datenverarbeitung ist es, den Aktionären und Aktionärsvertretern die Teilnahme an der Hauptversammlung und die Ausübung der Rechte zu ermöglichen sowie die Hauptversammlung durchzuführen. Die Datenverarbeitung ist hierfür auch erforderlich.

2. Empfänger

Empfänger der personenbezogenen Daten sind neben der Gesellschaft ihre für die Durchführung der Hauptversammlung einbezogenen Dienstleister und Berater sowie die Aktionäre der Gesellschaft und deren Vertreter. Die Dienstleister und Berater der Gesellschaft erhalten von der Gesellschaft nur solche personenbezogenen Daten, die für die Ausführung der beauftragten Dienstleistung oder Beratung erforderlich sind, und verarbeiten die Daten ausschließlich nach Weisung der Gesellschaft. Den Aktionären der Gesellschaft und deren Vertretern werden personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur Verfügung gestellt, insbesondere im Rahmen der Einsichtnahme in das Teilnehmerverzeichnis.

3. Speicherdauer

Die Gesellschaft speichert die personenbezogenen Daten, solange dies gesetzlich geboten ist oder die Gesellschaft ein berechtigtes Interesse hieran hat. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für ihre Zweckbestimmung nicht mehr erforderlich sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

4. Betroffenenrechte

Aktionäre und Aktionärsvertreter haben gemäß Artikel 15 ff. DSGVO das Recht, über die personenbezogenen Daten, die über sie gespeichert wurden, Auskunft zu erhalten, das Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten, das Recht auf Löschung ihrer personenbezogenen Daten, soweit dem keine gesetzliche Aufbewahrungspflicht und keine sonstigen Gründe gemäß Artikel 17 Abs. 3 DSGVO entgegenstehen, das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung von zu umfangreich verarbeiteten Daten zu verlangen, das Recht, aus besonderen Gründen Widerspruch einzulegen, sowie das Recht auf Übertragung der von ihnen der Gesellschaft bereitgestellten personenbezogenen Daten in einem gängigen Dateiformat. Ferner steht ihnen gemäß Artikel 77 DSGVO das Recht auf Beschwerde bei den Datenschutz-Aufsichtsbehörden zu.

5. Kontaktdaten der Gesellschaft:

Bastfaserkontor AG
Ilan Brandstetter (Vorstand)
Antonio Morais (Vorstand)
Kurfürstendamm 199 in 10719 Berlin
Tel.: +49 (030) 315193 440
E-Mail: vorstand@bastfaser.de

GREMIEN

Aufsichtsrat

Hargo Maluch
Berlin Vorsitzender

Thomas Wyler
Zürich Stellv. Vorsitzender

Christian Birkholz
Berlin

Vorstand

Ilan Brandstetter
Berlin

Antonio Morais
Berlin

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat,

- am 05.08.2019 Herrn Antonio Morais weiter und bis zum 30.06.2022 als Vorstandsmitglied bestellt und seinen Vorstands-Dienstvertrag entsprechend verlängert,
- am 24.10.2019 die Grundstückskaufverträge für die Immobilien der Gesellschaft am Kurfürstendamm 199, Berlin (Verkauf) und in der Graf Adolf Str. 35-37 in Düsseldorf (Ankauf) diskutiert und deren Abschluss gebilligt,
- am 08.11.2019 den Prüfungsvertrag mit BDO, der auch bisher schon für die Gesellschaft tätigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, auch hinsichtlich des Jahresabschlusses der Gesellschaft auf den 31.12.2019 abgeschlossen und einen entspr. Prüfungsauftrag erteilt,

Übergreifend und auch außerhalb der oben benannten Willensbildungen des Aufsichtsrats gilt: Die Geschäftsführung durch den Vorstand wurde vom Aufsichtsrat geprüft, indem er sich vom Vorstand die jeweils aktuellen Zahlen vorlegen ließ und in seinen Sitzungen erörterte. Es fanden seit der letzten Hauptversammlung die im Berichtszeitraum o.g. Aufsichtsratssitzungen statt.

Berlin, im Juli 2020

Der Vorsitzende
des Aufsichtsrates
Herr Hargo Maluch

Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Lagebericht

- 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Finanzlage**
- 4. Vermögenslage**
- 5. Chancen- und Risikobericht**
- 6. Prognosebericht**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft besteht im Geschäftsjahr 2019 aus drei Büro- und Geschäftshäusern.

Zunächst eine Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin in einer 1a-Geschäftslage, 5-geschossig, mit einer Gebäude- und Freifläche von rd. 1.600 m². Es wurden 4 Ladengeschäfte mit zusammen 381 m² und Büro- und Gewerbeflächen mit insgesamt 2.351 m² vermietet. Das Gebäude wurde mit Notarvertrag vom Herbst 2019 veräußert. Da der Lasten- und Nutzenwechsel zum 01.01.2020 erfolgte, ist das Gebäude in dem vorliegenden Abschluss weiterhin unter dem Anlagevermögen aufgeführt.

Die Einnahmen aus diesem Verkauf wurden dazu verwendet, eine vollvermietete Gewerbe-Immobilie im Zentrum von Düsseldorf (Graf-Adolf-Straße 35-37, 40210 Düsseldorf) für einen Barkaufpreis von rund € 28 Mio. zu erwerben. Das Büro- und Geschäftshaus befindet sich in einer sehr guten innerstädtischen Lage und nur ein Block von der international bekannten Königsallee entfernt. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit zusätzlichen 2 Untergeschossen, welches auf einem 1.510 m² großen Grundstück errichtet wurde. Es verfügt über ca. 5.326 m² Büro- und Praxisflächen, ca. 797 m² Ladenflächen sowie 103 Tiefgaragenstellplätze in den beiden Untergeschossen.

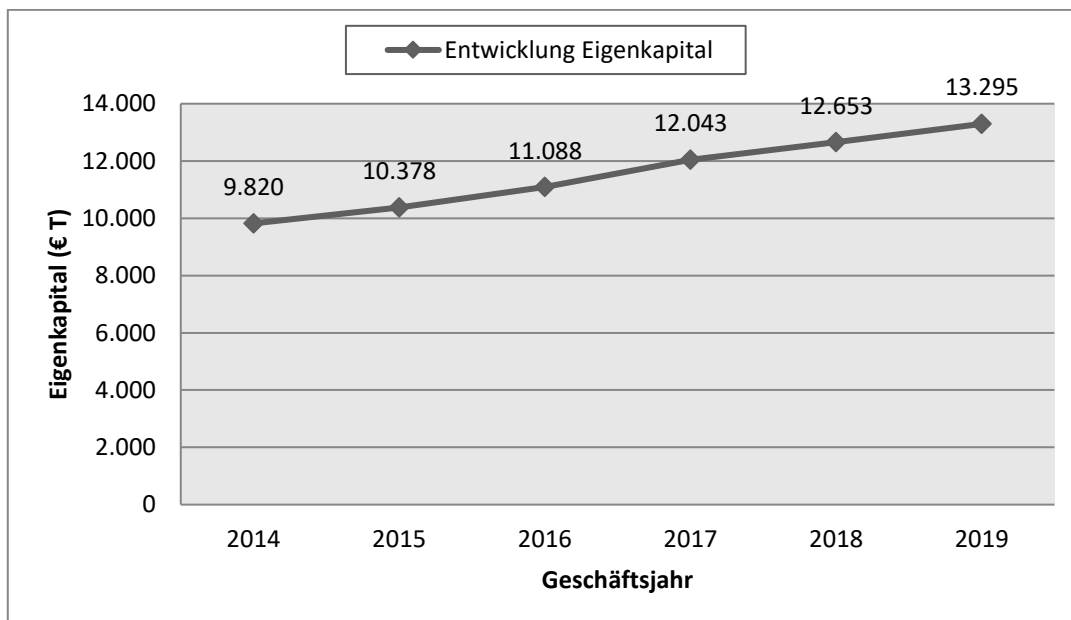
Des Weiteren ist die Gesellschaft Eigentümerin eines Büro- und Geschäftshauses in der Mohrenstraße 42-44 in Berlin in einer 1a-Bürolage, zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m², 5.075 m² Büro- und 271 m² Ladenflächen. Das Objekt ist mit sehr exklusiven Mietern vermietet, unter anderen den Botschaften von Chile und Liechtenstein sowie der renommierten Rechtsanwaltskanzlei GSK Stockmann und Kollegen.

Die Optimierung der Erträge bei ständiger Beobachtung der Kapital- und Immobilienmärkte ist Bestandteil unserer Unternehmensstrategie.

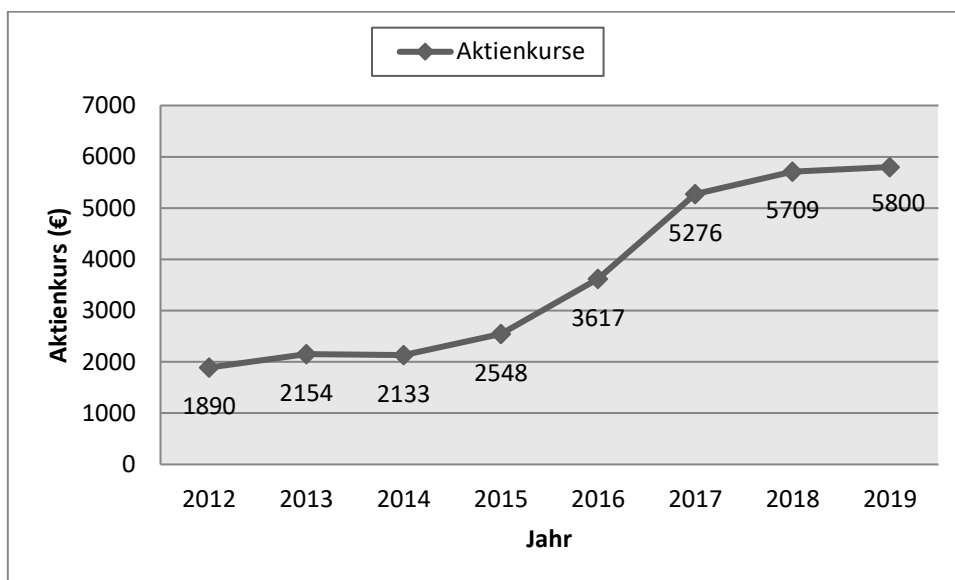
Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

Geschäftsjahr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
(T€)						
Umsatzerlöse	2.751	2.533	2.492	2.339	2.270	2.127
Ergebnis Finanzanlagen	0	0	0	0	1	1
Jahresüberschuss	651	619	965	720	567	1.051
Bilanzgewinn	11.284	10.642	10.032	9.077	8.367	7.809
Eigenkapital	13.295	12.653	12.043	11.088	10.378	9.820
Dividende	8%	4%	4%	4%	4%	4%
Dividende pro Aktie	2,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €

Entwicklung des Eigenkapitals



Kursentwicklung unserer Aktie (WKN 516910) (mittlere Jahreskurse)



2. Ertragslage

Die Ertragslage ist im vorliegenden Abschluss im Wesentlichen durch die laufende Vermietung der Objekte Kurfürstendamm 199 sowie Mohrenstraße 42-44 in Berlin bestimmt.

Die aus Vermietung erzielten Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 2.751 (Vj.: T€ 2.533). Betrachtet man die Einnahmen rein aus Mieterlösen, so konnten diese sowohl in der Mohrenstraße 42-44 als auch am Kurfürstendamm 199 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden.

Die gesamten Nettokaltmieten betragen T€ 2.459 (Vj.: T€ 2.137). Teilt man die Nettokaltmieten nach Objekten auf, dann erhält man Erlöse von T€ 1.172 (Vj.: T€ 911) für den Kurfürstendamm 199 und T€ 1.287 (Vj.: T€ 1.226) für die Mohrenstraße 42-44. Die durch den Brand des Müllhäuschens im Innenhof des Objektes Kurfürstendamm 199 im letzten Geschäftsjahr entstandenen Schäden wurden in diesem Geschäftsjahr vollständig behoben. Teilweise haben wir den Vorfall genutzt, um unser Objekt aufzuwerten. So wurde beispielsweise das zerstörte hölzerne Müllhäuschen durch ein modernes Müllhäuschen aus Metall inkl. Fahrradstellplätzen und begrüntem Dach ersetzt.

Bei dem Objekt Kurfürstendamm 199 erhöhten sich einerseits die Mieteinnahmen aufgrund von Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen. Andererseits konnten wir Neuvertragsabschlüsse im Bürobereich zu erheblich höheren Konditionen durchsetzen.

Auch bei unserem Objekt in der Mohrenstraße 42-44 konnten die Mieten durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen sowie die Fertigstellung und Übergabe der umgebauten Mietfläche im 5. Obergeschoss an unseren Bestandsmieter GSK weiter gesteigert werden.

Da beide Vorstände zum ersten Mal ganzjährig einbezogen wurden, erhöhten sich die Personalaufwendungen planmäßig auf T€ 48 (Vj.: T€ 38).

Dem gesamten betrieblichen Aufwand für die Hausbewirtschaftung, Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen von T€ 1.483 standen im Vorjahr T€ 1.549 gegenüber und konnten

damit sogar leicht reduziert werden. Von den Gesamtaufwendungen sind T€ 1.234 (Vj.: T€ 1.355) den Nebenkosten der Immobilie zuzurechnen.

Auf Reparatur- Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten entfielen T€ 782. Die größten Posten in der Mohrenstraße 42-44 betreffen mit rund T€ 204 die Sanierungs- und Umbauarbeiten des 5. Obergeschosses nach der Neuvermietung an unseren Bestandsmieter GSK, die Sanierung des Bodenbelags der Tiefgarage mit rund T€ 61 sowie T€ 10 für die Modernisierung der Aufzugsanlage. Am Kurfürstendamm entfielen ca. T€ 143 auf die Sanierungs- und Umbauarbeiten des 4. Obergeschosses nach der Neuvermietung, rund T€ 137 auf einen Baukostenzuschuss nach der Vertragsverlängerung eines Bestandsmieters, wobei die Gelder in die Modernisierung der Gebäudetechnik innerhalb der Mietfläche investiert wurde. Weitere ca. T€ 29 wurden in den Einbau von Umluftkühlgeräten eines Bestandsmieters investiert, wodurch die Nettokaltmieten außerhalb der Vertragsbedingungen deutlich angehoben werden konnten. Die übrigen Aufwendungen entfielen auf die gewöhnliche Instandhaltung und -setzung und sonstige administrative Kosten.

Zinserträge ergaben sich in Höhe von T€ 3 aus Erträgen von verbundenen Unternehmen. Die Zinsaufwendungen beliefen sich auf T€ 36 (Vj.: T€ 54) und betreffen mit T€ 22 (Vj.: T€ 28) das Darlehen der DZ Hyp, welches im Geschäftsjahr zurückgeführt wurde. Die verbleibenden Zinsen von T€ 14 (Vj.: T€ 26) betreffen Aufwendungen aus Zinsen an verbundene Unternehmen. Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut reduziert.

Trotz der weiterhin hohen Ausgaben in den Mieterausbau, sowohl am Kurfürstendamm als auch in der Mohrenstraße, konnte der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 32 auf T€ 651 leicht gesteigert werden. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass wir unsere Prognose aus dem Vorjahr halten konnten. Hierzu ist weiterhin festzuhalten, dass wir durch unsere kontinuierlichen Investitionen den Wert unserer Gebäude erhöhen und bei Neuabschlüssen hohe Mietpreise realisieren können.

Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von T€ 10.642 und nach Gewinnausschüttung von T€ 9 sowie einem Jahresüberschuss von T€ 651 wird ein Bilanzgewinn von T€ 11.284 ausgewiesen.

3. Finanzlage

Durch das Finanzmanagement wird die Liquidität der Gesellschaft überwacht und gesteuert.

Im Jahr 2019 wurden im Zuge des Verkaufs des Kurfürstendamm 199 zum 1. Januar 2020 mit dem bereits erlangten Kaufpreis das gesamte Bankdarlehen getilgt. Weiterhin wurden auch die noch offenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von rund T€ 820 zurückgezahlt. Mit dem Erlös wurde einerseits der Erwerb des Objektes Graf-Adolf-Str. 35-37 in Düsseldorf zum 31. Dezember 2019 beglichen. Andererseits wurden Darlehen über € 14,5 Mio. zu einem Zinssatz von 1,85% an verbundene Unternehmen gewährt. Die attraktive Verzinsung liegt deutlich über dem Bankzins. Außer einem gewissen Freibetrag zahlen wir seit Januar 2020 auf unsere Bankeinlagen 0,5% Strafzinsen.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 1.064 (Vj.: T€ 555). Dabei entfallen T€ 16 auf Kautionszahlungen unserer Mieter.

4. Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft hat sich im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr um € 45 Mio. auf € 65 Mio. erhöht.

Dies liegt vor allem daran, dass der Nutzen-Lasten-Wechsel für das neu erworbene Objekt Graf-Adolf-Straße 35-37, Düsseldorf, zum 31. Dezember 2019 erfolgte und dieses Objekt bereits in Höhe von € 30 Mio. aktiviert wird. Ferner wurden zum Stichtag Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 14,5 Mio. ausgegeben.

Der Nutzen-Lasten-Wechsel des verkauften Objektes Kurfürstendamm 199, Berlin, erfolgte erst zum 01. Januar 2020. Entsprechend wird der zum Stichtag bereits erlangte Kaufpreis von € 50 Mio. als sonstige Verbindlichkeit ausgewiesen.

Das Eigenkapital ist lediglich von € 12,7 Mio. auf € 13,3 Mio. geringfügig angestiegen.

Die weiter zu belastenden Betriebskosten, die unter „unfertige Leistungen“ ausgewiesen werden, erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 42 und belaufen sich auf T€ 430. Diesen Ansprüchen auf verauslagte Betriebskosten stehen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter gegenüber, welche sich um T€ 76 erhöhten und zum Bilanzstichtag T€ 360 betragen.

Dem Aktivvermögen stehen kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten in Höhe von € 51 Mio. und kurzfristige Rückstellungen von T€ 47 gegenüber. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere aufgrund der zum Bilanzstichtag bereits erhaltenen € 50 Mio. Kaufpreiszahlung für das Objekt Kurfürstendamm 199.

Die aktivierten Buchwerte des Objektes Kurfürstendamms 199 belaufen sich auf T€ 792, so dass aus der Veräußerung am 01. Januar 2020 ein Gewinn von € 49 Mio. realisiert werden wird. Dieser Gewinn wird in eine § 6b- Rücklage eingestellt und auf das neu erworbene Gebäude Graf-Adolf-Straße 35-37 in Düsseldorf sowie auf künftig zu erwerbenden Objekten übertragen werden.

Die Fremdkapitalquote beträgt 79,41 % unter Berücksichtigung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kaufpreiszahlungen. Rechnet man diese Kaufpreiszahlung heraus so hat unsere Gesellschaft Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.237. Damit würde die Fremdkapitalquote 1,9% betragen.

5. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ein Risikofrüherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG implementiert. Im Rahmen dieses Früherkennungssystem werden folgende Bereiche überwacht:

Der Immobilienmarkt in Deutschland und unsere speziellen Teilmärkte, Zinsentwicklung und Fremdfinanzierung, Cash-Flow-Entwicklung, Ergebnisentwicklung inklusive der Mieterbonität, die Kontrolle und Sicherheit der Geldbewegungen.

Es erfolgt ein regelmäßiges Reporting an den Aufsichtsrat.

Die rasanten Wertsteigerungen speziell im gewerblichen Berliner Immobilienmarkt in den letzten Jahren zusammen mit der Stagnation bzw. Rezession in der Vermietung von Ladenflächen führte zu dem Entschluss den Kurfürstendamm 199 zu verkaufen. Insbesondere der hohe Anteil an Mieteinnahmen aus der Vermietung von Ladenflächen von ca. 47% bei diesem Objekt hat uns zu diesem Entschluss bewegen.

In unserem Objekt in der Mohrenstraße 42-44 überwiegt die Büronutzung, so dass hier keine erkennbaren Risiken identifiziert werden konnten.

Auch die Bonitätsüberprüfung der Mieter ergab keine Anhaltspunkte für ein größeres Risiko. Plötzliche Mietausfälle sind durch die Verteilung auf 16 Mieter auch ausreichend abgedeckt, so dass auch hier kein relevantes Risiko erkennbar ist. Beide Objekte befinden sich in einem guten Zustand und sind voll vermietet. Wir haben lange Mietverträge und unsere Objekte befinden sich in sehr guten innerstädtischen Lagen.

Durch die geringe Zahl der Geschäftsvorfälle, verteilt über das Geschäftsjahr, werden alle Transaktionen sowie der gesamte Zahlungsverkehr vom Vorstand überprüft oder bearbeitet. Dadurch wird ausgeschlossen, dass etwaige Risiken unerkannt bleiben.

Für die künftige Entwicklung unserer Gesellschaft sehen wir deshalb aus unserer geschäftlichen Tätigkeit nur minimale Risiken, abgesehen von den normalen Risiken, die mit der Vermietung einer Immobilie einhergehen.

6. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2020 wird deutlich von der CORONA-Pandemie überschattet. Zurzeit kann niemand wirklich vorhersagen, wie sich die Lage weiter entwickeln wird. Wir wissen, dass die von der Regierung verhängten Einschränkungen ab April / Mai 2020 sukzessive gelockert werden und die Wirtschaft hoffentlich auf diese Weise nach und nach wieder an Fahrt aufnehmen wird.

Welche langfristigen Auswirkungen die Pandemie auf die Immobilienwirtschaft haben wird, kann man zurzeit noch nicht abschließend beurteilen. Was sich aber bereits jetzt schon abzeichnet ist, dass der Hotel- und Retailbereich deutlich stärker negativ von den Einschränkungen getroffen wird als der Bürobereich.

In unseren Objekten dominiert glücklicherweise die Büronutzung. In der Mohrenstraße 42-44 haben wir zwar im Erdgeschoss zwei gastronomische Betriebe, die beide Einschränkungen durch die behördlichen Anordnungen unterliegen. Die Miete macht aber nur ca. 8% der Gesamtmiete dieses Objektes aus, so dass sogar ein sehr unwahrscheinlicher Totalausfall keine größeren Schäden hinterlassen würde. Unsere Büromieter haben bisher keine Mietminderungen angekündigt oder geltend gemacht.

Auch in unserem neuen Objekt in Düsseldorf zahlen die Büromieter die reguläre Miete. Die Läden im Erdgeschoss bereiten ebenfalls keine Probleme, da wir an eine Apotheke, eine Bäckerei und einen Imbissladen vermietet haben und diese keine Einschränkungen hinnehmen mussten. Nur unser Fitnessstudio im 1. Obergeschoss der Edelmarke John Reed von McFit hat auf Anordnung der Regierung geschlossen und zahlt zurzeit deshalb auch keine Miete. Da es sich bei McFit um eine sehr gute und solvente Firma handelt, gehen wir aber auch hier davon aus, dass es zu keinem langfristigen Mietausfall kommen wird.

Wir nehmen an, dass die Pandemie auch langfristig Änderungen für die Immobilienwirtschaft mit sich bringen wird. So könnten evtl. Büromieter ihre Mitarbeiter stärker „Homeoffice“ nutzen lassen, was zu einer Verringerung der notwendigen Bürofläche führen würde. Dies könnte zu einem höheren Leerstand führen, was wiederum die Büromieten unter Druck setzen würde.

Ein anderes mögliches Szenario könnte sein, dass die neuen Abstandsregeln zu weniger Mitarbeitern auf gleichem Raum oder zu einer Umkehr des bisherigen Trends „weg von Einzel- und hin zu Großraumbüros und Open-Space-Konzepten“ führen wird. Damit einher würde es zu einer notwendigen Vergrößerung der Büroflächen eines Mieters und damit zu einer weiteren Verknappung der Büroflächen kommen.

Die genaue Entwicklung wird man abwarten müssen. Dabei werden wir den Markt weiterhin genau beobachten.

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2020 durch Staffel- und Indexvereinbarungen weiterhin leicht steigende Mieterträge. Auch die momentane Pandemie ändert diese Einschätzung nicht. Die Gesetzgebung hat klar geregelt, dass falls ein Mieter auf Grund von Corona keine Miete zahlt, der Mietvertrag nicht gekündigt werden kann. Die Miete ist aber nur gestundet und muss bis spätestens 2022 gezahlt werden. Trotzdem beobachten wir die momentane Situation sehr genau,

da sich die leichte Entspannung wieder verschärfen und die damit einhergehenden Beschränkungen auf unbestimmte Zeit erneut verlängern könnte.

Im Immobiliensektor, und hier speziell in Berlin und Düsseldorf, ist die Situation weiterhin positiv. Leerstände sind in beiden Städten auf einem historischen Tiefststand (Berlin 1,5% und Düsseldorf 5,3%) was zu steigenden Marktmieten im Bürobereich führt. So erreicht die Büro-Spitzenmiete in Berlin erneut einen Höchstwert von € 39,90 / m² und Düsseldorf von € 28,50 / m². Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich in Berlin auf € 27,20/m² und in Düsseldorf auf € 17,30 / m². Wir gehen davon aus, dass die Mieten im Jahr 2020 in unserem Segment auf hohem Niveau verbleiben werden. Da die Durchschnittsmieten bei unseren beiden Objekten teilweise deutlich unterhalb dieses Niveaus liegen, ergibt sich ein Aufwärtspotential.

Nur im Bereich der Ladenmieten hat sich die leichte Rezession im Jahr 2019 durch die Pandemie deutlich verschärft. Die Situation im Bereich Retail ist sehr angespannt. Hier gehen wir davon aus, dass die Mieten weiter nachgeben werden. Deshalb werden wir bei der Vermietung kürzere Laufzeiten und einen stärkeren Risikoanteil, z.B. durch Umsatzmieten sehen. Auch werden sich neue Anreizsysteme bei der Ladenvermietung etablieren.

Durch die fortgeführte Nullzinspolitik werden Zinserträge in den kommenden Jahren wie bisher keine Rolle spielen. Wir gehen davon aus, dass sich die Zinsen in den kommenden 1-2 Jahren nicht verändern werden und somit keine attraktive Guthabenverzinsung zu erwarten ist. Aus diesem Grunde hat sich unsere Geschäftspolitik der schnellstmöglichen Entschuldung positiv bewiesen.

Durch unsere komfortable finanzielle Situation und der momentanen Pandemie, könnten sich auch einige neue Opportunitäten ergeben.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir steigende Umsatzerlöse im einstelligen Prozentbereich sowie niedrigere Investitionen in die Gebäude. Gegenüber dem Vorjahr prognostizieren wir deshalb im operativen Bereich ein etwas positiveres Jahresergebnis als im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 zuzüglich des Ergebniseffektes aus der Veräußerung des Objektes Kurfürstendamm 199.

Berlin, 30. Juni 2020

Der Vorstand

Ilan Brandstetter

Antonio Morais

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0	15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	48.070.487		18.268.518
2. Technische Anlagen und Maschinen	628		821
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.252		3.713
4. Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau	0		46.609
		48.075.367	18.319.661
III. Finanzanlagen			
Genossenschaftsanteile zum langfristigen Verbleib		104	0
		48.075.471	18.319.676
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
unfertige Leistungen		430.104	388.168
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	221.820		184.251
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.503.070		64.592
3. Sonstige Vermögensgegenstände	267.986		85.814
		14.992.876	334.657
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.063.888	554.662
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1.681	2.830
		64.564.020	19.599.993

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
a) 8.280 Stammaktien zu je € 25 Nennwert	207.000		207.000
b) 1.200 Vorzugsaktien zu je € 25 Nennwert	30.000		30.000
		237.000	237.000
II. Kapitalrücklage		5.352	5.352
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	23.700		23.700
2. Andere Gewinnrücklagen	1.745.000		1.745.000
		1.768.700	1.768.700
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	10.632.233		10.022.848
2. Jahresüberschuss	651.325		618.865
		11.283.558	10.641.713
		13.294.610	12.652.765
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0		98
2. Sonstige Rückstellungen	46.530		34.300
		46.530	34.398
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0		5.087.035
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
Jahr € 0 (Vj.: T€ 231)			
2. Erhaltene Anzahlungen	359.623		283.582
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
T€ 360 (Vj.: T€ 284)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	224.888		203.475
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
T€ 225 (Vj.: T€ 203)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.200		0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
T€ 1 (Vj.: T€ 0)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	64.210		820.287
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
T€ 64 (Vj.: T€ 820)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	50.110.646		150.603
davon aus Steuern: T€ 79 (Vj.: T€ 60)			
		50.760.567	6.544.982
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		462.313	367.848
		64.564.020	19.599.993

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
1. Umsatzerlöse		2.750.523	2.533.367
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.936	42.872
3. Sonstige betriebliche Erträge		115.267	350.722
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.045.961	1.293.914
5. Rohergebnis		1.861.765	1.633.047
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	48.000		38.000
		48.000	38.000
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		487.696	487.486
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		389.067	216.819
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon an verbundene Unternehmen: T€ 3 (Vj.: T€ 0)		2.980	7.473
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: T€ 14 (Vj.: T€ 26)		35.645	53.761
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		904.337	844.454
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		119.417	116.570
13. Ergebnis nach Steuern		784.920	727.884
13. Sonstige Steuern		133.595	109.018
14. Jahresüberschuss / Überschuss im Rumpfwirtschaftsjahr		651.325	618.866
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.641.713	10.032.327
16. Gewinnausschüttung		9.480	9.480
17. Bilanzgewinn		11.283.558	10.641.713

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Bastfaserkontor AG
Firmensitz laut Registergericht:	Berlin
Registergericht:	Amtsgericht Charlottenburg
Register-Nr.:	HRB 1461 B

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betrafen ein mit der DZ Bank AG, Frankfurt am Main, abgeschlossenes Zinsbegrenzungsgeschäft (CAP Transaktion), das sich auf ein von der Deutschen Genossenschafts- und Hypothekenbank AG, Hamburg, gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 6.100 bezieht. Für das Zinsbegrenzungsgeschäft war eine Gebühr in Höhe von TEUR 188 zu zahlen. Diese Gebühr wurde aktiviert. Zum Stichtag war das Darlehen durch den Verkauf des Objektes Kurfürstendamm 199 vollständig getilgt, wodurch auch der CAP ausgebucht wurde (Vj.: EUR 14,70).

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Die **Vorräte** betreffen unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtungen notwendigen Betrags.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die **Grundstücke und Bauten** beinhalten eine Immobilie in der Mohrenstraße 42-44 in Berlin sowie eine Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin. Im Jahr 2019 wurde ein Objekt in Düsseldorf, Graf-Adolf-Str. erworben. Die Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin wurde mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01. Januar 2020 veräußert.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten der beiden Objekte Kurfürstendamm 199 sowie Mohrenstraße 42-44 des Geschäftsjahres 2019.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen maßgeblich Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 12.000 (Vj.: TEUR 0) gegenüber der AGiB Real Estate S.A. sowie in Höhe von TEUR 2.500 (Vj.: TEUR 0) gegenüber der F100 Investment AG. Sämtliche Darlehen haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Mietforderungen. Für risikobehaftete Positionen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 81 (Vj.: TEUR 81) gebildet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt aus Umsatz- und Körperschaftssteuer-Rückzahlungsansprüchen in Höhe von TEUR 168 (Vj.: TEUR 92).

Bis auf die Darlehensforderung haben alle Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 16 (Vj.: TEUR 16) nicht verfügbare Mietkautionen.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt unverändert TEUR 237 und ist in 8.280 Stammaktien und 1.200 Vorzugsaktien im Nennbetrag von je EUR 25 eingeteilt.

Der Hauptversammlung des letzten Jahres wurde vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 von EUR 10.641.712,54, einen Betrag von EUR 1 pro Aktie, als Dividende zu zahlen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 9.480.-, der verbleibende Bilanzgewinn sollte auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 14. Juni 2019 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480.- beschlossen, von denen zum Bilanzstichtag nur die Stammaktien i.H.v. EUR 8.280.- ausgezahlt wurden. Die Vorzugsaktien werden zum Stichtag als Verbindlichkeit gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen und wurden 2020 mit EUR 1.200.- bedient. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für Gewährleistungen und Mietminderungen wegen des Brandschadens, in Höhe von TEUR 28 (Vj.: TEUR 27), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 10 (Vj.: TEUR 7) sowie für weitere (Steuer-) Beratungskosten in Höhe von TEUR 9 (Vj.: TEUR 0).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen ein im Kalenderjahr 2012 von der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, gewährtes Darlehen mit einem Ursprungsbetrag von TEUR 6.100. Mit dem Verkauf des Objektes am Kurfürstendamm zum 1. Januar 2020 wurde das Darlehen im Jahr 2019 aus dem bereits zugeflossenen Verkaufserlös vollständig getilgt. Das Darlehen hatte eine Laufzeit bis zum 31. August 2021 und wurde bisher in steigenden Raten getilgt. Das Darlehen war durch eine Buchgrundschuld auf die Immobilie am Kurfürstendamm 199 besichert.

Die Verbindlichkeiten aus **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten von den Mietern geleistete Betriebskostenvorauszahlungen, die im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen mit TEUR 1 erst im Jahr 2020 ausgezahlte Dividendenausschüttungen auf Vorzugsaktien.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalteten im Wesentlichen die von verbundenen Unternehmen gewährten Darlehen zur Finanzierung der Anschaffung des Gebäudes in der Mohrenstraße. Diese wurden 2019 vollständig getilgt. Die Darlehen waren besichert durch das Vermögen der Gesellschaft.

Des Weiteren bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 64 (Vj.: TEUR 20).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 50.111 (Vj.: TEUR 151) beinhalten im Wesentlichen den bereits erlangten Verkaufserlös für des Objektes Kurfürstendamm 199 in Berlin, für das zum 1. Januar 2020 der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte. Zudem bestehen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 79 (Vj.: TEUR 60) sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 4 (Vj.: TEUR 48).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieterträge der Immobilien am Kurfürstendamm 199 und in der Mohrenstraße 42-44.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 115 (Vj.: TEUR 351) beinhalten hauptsächlich Versicherungsleistungen in Höhe von TEUR 70 (Vj.: TEUR 259), Erlöse aus Weiterberechnung von mieterseitigen Umbauwünschen in Höhe von TEUR 29 (Vj.: TEUR 0), sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 13 (Vj.: TEUR 31).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 389 (Vj.: TEUR 217) beinhalten insbesondere Rechtsanwaltskosten in Höhe von TEUR 87 (Vj.: TEUR 15), Buchführungskosten in Höhe von TEUR 25 (Vj.: TEUR 20), Kosten der Hauptversammlung in Höhe von TEUR 13 (Vj.: TEUR 10) sowie Aufwendungen für die Einstellungen in Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 51). Des Weiteren bestehen sie aus Aufwendungen für Verwaltungskosten, welche im Vorjahr noch unter dem Materialaufwand ausgewiesen wurden und TEUR 148 (Vj.: TEUR 130) betragen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Darlehen verbundener Unternehmen für den Erwerb der Immobilie in der Mohrenstraße 42-44 TEUR 10 (Vj.: TEUR 26), sonstige Zinsen aus Darlehen verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (Vj.: TEUR 0) sowie aus dem Darlehen der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg TEUR 22 (Vj.: TEUR 28).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten die Grundsteuer für die Immobilien am Kurfürstendamm 199 und in der Mohrenstraße 42-44 TEUR 63 (Vj.: TEUR 63), sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer aus Aufwendungen, die anteilig auf umsatzsteuerfrei vermietete Flächen entfallen TEUR 70 (Vj.: TEUR 46).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2019 neben den beiden Vorständen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

Nachtragsberichterstattung

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis auf die Veräußerung des Objektes Kurfürstendamm 199 nicht ergeben. Mit Notarvertrag vom 25. Oktober 2019 wurde das Objekt mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. Januar 2020 verkauft, der Kaufpreis ging der Gesellschaft bereits zum 31. Dezember 2019 zu.

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen aus der Corona-Krise des Jahres 2020 für die Gesellschaft erwartet. Mietern, welche ihre monatliche Miete nicht fristgerecht zahlen können, steht grundsätzlich ein Anspruch auf ein Moratorium zu, so dass keine Mietausfälle, sondern lediglich gegebenenfalls verzögerte Zahlungen erwartet werden.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 waren zum Vorstand der Gesellschaft bestellt:

Herr Ilan Brandstetter, Kaufmann, Berlin und

Herr Antonio Morais, Ingenieur, Berlin.

Beide vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2019 Bezüge in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 38) erhalten.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum folgende Mitglieder an:

- Herr Hargo Maluch, Rechtsanwalt, Berlin – Vorsitzender
- Herr Thomas Wyler, Finanzvorstand, Zürich/Schweiz – stellvertretender Vorsitzender
- Herr Dr. Christian Birkholz, Rechtsanwalt & Steuerberater, Berlin (seit 26. Juni 2019)
- Herr Alf Poetzsch-Heffter, Rechtsanwalt und Notar, Berlin (bis 14. Mai 2019)

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2019 eine Vergütung in Höhe von TEUR 14 (Vj.: TEUR 18).

Konzernabschluss

Die AGiB Real Estate S.A., Luxemburg, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung gemäß § 16 Abs. 1 AktG gehört.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der AGiB Real Estate S.A., Luxemburg, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss kann bei der AGiB Real Estate S.A., Luxemburg, eingesehen werden.

Berlin, den 30. Juni 2020

Ilan Brandstetter
Vorstand

Antonio Morais
Vorstand

Anlagespiegel

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin
Anlagespiegel zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Residualwert	
	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.000,00	0,00	188.000,00	0,00	187.985,30	14,70
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.003.063,11	30.288.208,41	0,00	54.291.271,52	5.734.545,39	486.239,07
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.538,80	0,00	0,00	1.538,80	717,80	193,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.209,36	1.788,00	0,00	64.997,36	59.496,36	1.249,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	46.608,99	0,00	46.608,99	0,00	0,00	0,00
	24.114.420,26	30.289.996,41	46.608,99	54.357.807,68	5.794.759,55	487.681,07
III. Finanzanlagen						
Genossenschaftsanteile zum langfristigen Verbleib	0,00	104,00	0,00	104,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	24.302.420,26	30.290.100,41	234.608,99	54.357.911,68	5.982.744,85	487.695,63
					187.999,86	6.282.440,62
					48.075.471,06	18.319.675,41

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 10. Juli 2020 Berlin unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin

PRÜFUNGSURTEILE

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild

der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 10. Juli 2020

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rehmer
Wirtschaftsprüfer

gez. Weisner
Wirtschaftsprüferin

NOTIZEN