

# Bastfaserkontor AG

## **Bericht des Aufsichtsrats** über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr **Feststellung des Jahresabschlusses** für das abgelaufene Geschäftsjahr **Beschlußvorschläge** für die ordentliche Hauptversammlung

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen **Geschäftsjahr 2020** die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung durch den Vorstand der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet.

Er hat sich vom Vorstand regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personallage und über bedeutsame einzelne Ereignisse und Maßnahmen mündlich sowie schriftlich unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat diese Berichte mit dem Vorstand beraten und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Entscheidungen getroffen.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt getagt:

- am 12. Februar 2020
- am 03. April 2020
- am 02. Juni 2020
- am 14. September 2020 und
- am 26. Oktober 2020.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand alle Fragen der geschäftspolitischen Ausrichtung und strategische Ziele sowie wichtige Einzelvorgänge besprochen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben auf der Basis schriftlicher und mündlicher Informationen nach eingehender Prüfung die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat den **Jahresabschluß** auf den **31.12.2020** nebst Anhang und Lagebericht in seiner heutigen Sitzung gebilligt. Der Abschluss, der in der Bilanz eine Bilanzsumme von EUR 80.175.302,38 ausweist und dessen Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von EUR 42.171.189,10 und vor Ausschüttung noch einen Bilanzgewinn von EUR 53.435.786,84 verzeichnet, ist damit mit Wirkung zum heutigen Tage **festgestellt** und verbindlich.

Den vorliegenden **Bericht** hat der Aufsichtsrat heute **verabschiedet**.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Gesellschaft für seinen Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit

Für die anstehende ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft schließt sich der Aufsichtsrat den folgenden **Beschlussvorschlägen** des Vorstandes an:

- Der vom Aufsichtsrat festgestellte **Jahresabschluss** nebst Anhang und Lagebericht auf den **31.12.2020** und der Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Der **Bilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 53.435.786,84 wird wie folgt **verwendet**:

Verteilung an die Aktionäre:	EUR	9.480,00
<u>Vortrag auf neue Rechnung:</u>	EUR	<u>53.426.306,84</u>
Summe	EUR	53.435.786,84

gewinnberechtigte Aktien:	9.480
davon Stammaktien:	8.280
davon Vorzugsaktien:	1.200

rechnerischer Gewinn pro Aktie: EUR 1,00

Aufteilung auf Stamm- und Vorzugsaktien nach § 17 Abs. 2 der Satzung (wonach die Dividende einer Vorzugsaktien zunächst 3% ihres Nennwertes beträgt, danach alle Stammaktien eine Dividende von bis zu 3% ihres Nennwertes erhalten und ein etwaiger weiterer zu verteilender Gewinn sodann gleichmäßig auf alle Aktien verteilt wird):

erstrangiger Vorabgewinn pro Vorzugsaktie: EUR 0,75  
erstrangiger Vorabgewinn für alle Vorzugsaktien: EUR 900,00

zweitrangiger Vorabgewinn pro Stammaktie: EUR 0,75  
zweitrangiger Vorabgewinn für alle Stammaktien: EUR 6.210,00

Ausschüttung an alle Vorzugsaktien:	EUR 1.200,00
<u>Ausschüttung an alle Stammaktien:</u>	<u>EUR 8.280,00</u>
Gesamtausschüttung damit:	EUR 9.480,00

- Den Mitgliedern des **Vorstandes** wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 **Entlastung** erteilt.
- Den Mitgliedern des **Aufsichtsrats** wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 **Entlastung** erteilt.
- Nachdem das Amt des Aufsichtsrates **Thomas Wyler** zum Ende der nächsten Hauptversammlung automatisch endet, wird für den längsten gem. § 8 (2) der Satzung der Gesellschaft zulässigen Zeitraum, mithin bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das vierte volle nach Beginn der Amtszeit des gewählten Aufsichtsrates endende Geschäftsjahr zu beschließen hat, erneut **in den Aufsichtsrat gewählt**:

*Thomas Wyler, Betriebswirt, Zürich/Schweiz*

Herr Wyler hat in der heutigen Sitzung des Aufsichtsrates dem Vorstand gegenüber für den Fall seiner Wahl durch die Hauptversammlung bereits die Annahme des Amtes erklärt.

Berlin, 28.09.2021

Der Aufsichtsrat

gez. Hargo Maluch

---

Hargo Maluch

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

## Bilanz

AKTIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	PASSIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		237.000,00	237.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	46.343.104,31		48.070.487,06	<b>II. Kapitalrücklage</b>		5.352,35	5.352,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	435,00		628,00	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.845,00</u>		<u>4.252,00</u>	1. Gesetzliche Rücklage	23.700,00		23.700,00
		46.345.384,31	48.075.367,06	2. Satzungsmäßige Rücklagen	<u>1.745.000,00</u>		<u>1.745.000,00</u>
						1.768.700,00	1.768.700,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<u>53.435.786,84</u>	<u>11.283.557,74</u>
Genossenschaftsanteile		<u>104,00</u>	<u>104,00</u>			55.446.839,19	13.294.610,09
		46.345.488,31	48.075.471,06				
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>				1. Steuerrückstellungen	183.852,89		0,00
Unfertige Leistungen		573.129,23	430.104,60	2. Sonstige Rückstellungen	<u>53.724,96</u>		<u>46.530,00</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						237.577,85	46.530,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114.210,29		221.819,67	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.546.281,71		14.503.070,54	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.487.881,25		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>91.941,50</u>		<u>267.986,06</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 336.000,00 (Vj.: TEUR 0)			
		31.752.433,50	14.992.876,27	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	512.726,70		359.623,73
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 512.726,70 (Vj.: TEUR 360)			
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>1.504.251,34</u>	<u>1.063.887,72</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	146.201,85		224.887,85
		<u>33.829.814,07</u>	<u>16.486.868,59</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 146.201,85 (Vj.: TEUR 225)			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>0,00</u>	<u>1.680,70</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		1.200,00
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vj.: TEUR 1)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.058,35		64.209,81
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 44.058,35 (Vj.: TEUR 64)			
				6. Sonstige Verbindlichkeiten	612.632,40		50.110.645,77
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 612.632,40 (Vj.: TEUR 50.111)			
				davon aus Steuern EUR 9.056,04 (Vj.: TEUR 64)			
						16.803.500,55	50.760.567,16
				<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		0,00	462.313,10
				<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		7.687.384,79	0,00
		<u><b>80.175.302,38</b></u>	<u><b>64.564.020,35</b></u>			<u><b>80.175.302,38</b></u>	<u><b>64.564.020,35</b></u>

**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	<u>2020</u> EUR	<u>2019</u> EUR
1. Umsatzerlöse	52.176.124,08	2.750.522,55
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	143.024,63	41.936,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	239.686,08	115.267,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	691.750,61	1.045.960,81
5. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	48.000,00	48.000,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.050.727,34	487.695,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	867.724,59	389.067,37
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	369.241,93	2.980,56
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 368.979,93 (Vj.: TEUR 3)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	105.206,85	35.645,10
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0 (Vj.: TEUR 14)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>7.993.478,23</u>	<u>119.417,04</u>
davon latente Steuern: EUR 7.687.384,79 (Vj.: TEUR 0)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	42.171.189,10	784.920,52
12. Sonstige Steuern	<u>0,00</u>	<u>133.595,32</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	42.171.189,10	651.325,20
14. Gewinnvortrag	<u>11.264.597,74</u>	<u>10.632.232,54</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<u><b>53.435.786,84</b></u>	<u><b>11.283.557,74</b></u>

## **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

### **Anhang**

---

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: Bastfaserkontor Aktiengesellschaft

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 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Die im Vorjahr angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, mit Ausnahme der nachfolgenden Änderung, beibehalten. Im Vergleich zum Vorjahr werden ab dem Geschäftsjahr 2020 in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung nur noch alle umlegbaren Aufwendungen ausgewiesen. Nicht umlagefähige Aufwendungen werden ab dem Geschäftsjahr 2020 im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen (2020: TEUR 60; 2019: TEUR 453). Daneben wird die Grundsteuer ab dem Geschäftsjahr 2020 innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen (2020: TEUR 78; 2019: TEUR 134).

Daneben werden ab dem Geschäftsjahr 2020 Mietvorauszahlungen (2020: TEUR 561 ; 2019: TEUR 462) nicht innerhalb der Passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert, sondern innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten.

Der Abschluss wird nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Gebäude werden über Nutzungsdauern zwischen 33 und 40 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Anschaffungswert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Anschaffungswert von EUR 1.000,00 werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** enthält ausschließlich Genossenschaftsanteile an der Berliner Volksbank. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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.

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nominalwert angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die **Grundstücke und Bauten** beinhalten eine Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin sowie eine Immobilie in Düsseldorf, Graf-Adolf-Str. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Immobilie am Kurfürstendamm mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. Januar 2020 veräußert.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

### **Vorräte**

Die **unfertigen Leistungen** enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben zum 31. Dezember 2020 wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Mietforderungen. Für risikobehaftete Positionen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 38 (2019: TEUR 81) gebildet.

In 2020 bestehen zwei **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 28.000 (2019: TEUR 12.000) [LFZ 31.12.2021 zu 1,85%, endfällig] gegenüber der AGiB Real Estate S.A. sowie TEUR 3.500 (2019: TEUR 0) [LFZ 31.12.2021 zu 1,85%, endfällig] gegenüber Trion AG (früher F100 AG.). Beide Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2021 auf den 31. Dezember 2022 verlängert.

Weitere Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen ausstehende Zinszahlungen bzw. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 46).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt aus Körperschaftssteuerforderungen in Höhe von TEUR 63 (2019: TEUR 168) sowie debitorische Kreditoren in Höhe von TEUR 11 (2019: TEUR 99).

#### **ARAP**

In diesem Jahr waren keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten notwendig (2019: TEUR 2).

#### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 38 (2019: 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.

Auf der Hauptversammlung am 26. Oktober 2020 wurde vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 von EUR 11.283.557,74, einen Betrag von EUR 2 pro Aktie, als Dividende zu zahlen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 18.960,00; der verbleibende Bilanzgewinn sollte auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 26. Oktober 2020 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 18.960,00 beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **Rückstellungen**

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 35 (2019: TEUR 26) sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 15 (2019: TEUR 10) sowie für weitere (Steuer-)Beratungskosten TEUR 3 (2019: TEUR 9).

#### **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15.488 (2019: TEUR 0) Die Verbindlichkeiten sind vollständig grundschuldhafte besichert. Hiervon sind fällig in einem Zeitraum kleiner 1 Jahr TEUR 336, in dem Zeitraum größer 1 Jahr TEUR 15.152 davon größer 5 Jahre TEUR 14.215.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen in Zusammenhang mit dem Neuerwerb der Immobilie in Düsseldorf.



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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalteten im Wesentlichen unterjährige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 44 (2019: TEUR 64).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 612 (2019: TEUR 50.111) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 562 (2019: TEUR 4) durch erhaltene Mietvorauszahlungen. Zudem erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 38 sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 0 (2019: TEUR 63). Die im Vorjahr ausgewiesene erhaltene Anzahlung aus dem Verkauf des Objektes am Kurfürstendamm (TEUR 50.000) wurde mit dem Abgangsbuchwert verrechnet.

Soweit Bewertungsunterschiede zwischen den handelsbilanziellen Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen bestehen, ist eine sich daraus ergebende Steuerbelastung als **passive latente Steuer** auszuweisen.

Ein wesentlicher Wertunterschied in den bilanziellen Ansätzen besteht in der Bewertung des Sachanlagevermögens. Der Verkaufserlös aus dem Objekt am Kurfürstendamm ist steuerbilanziell gemäß §6b EstG einer Rücklage zugeführt und mit den Anschaffungskosten des neuen Objektes in Düsseldorf verrechnet worden. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte unter Berücksichtigung der Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags zum Steuersatz von 15,825%.

Die gebildete **passive latente Steuer** in Höhe von TEUR 7.687 (2019: TEUR 0) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes ratierlich aufgelöst wird.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieterträge der Immobilien in der Graf-Adolf Straße (Düsseldorf) und in der Mohrenstraße (Berlin). Des Weiteren wurde ein außergewöhnlicher Ertrag aus dem Verkauf des Objektes am Kurfürstendamm 199 in Höhe von TEUR 49.207 erzielt.

### **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 692 (2019: TEUR 1.046) enthalten ausschließlich umlagefähige Betriebskosten.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 240 (2019: TEUR 115) beinhalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 49, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 30, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 62.

## **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 868 (2019: TEUR 389) beinhalten insbesondere Aufwendungen für Kosten der Hauptversammlung in Höhe von TEUR 14 (2019: TEUR 13), Aufwendungen für Rechtsberatung, Buchhaltung und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 127 (2019: TEUR 125) und die Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 121 (2019: TEUR 130). Abschließend werden hier auch TEUR 73 nicht abziehbare Vorsteuer ausgewiesen, welche im Vorjahr in der Position sonstige Steuern enthalten waren.

## **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 105 resultieren im Wesentlichen aus einem Fremdkapitaldarlehen für den Erwerb der Immobilie in der Graf-Adolf-Straße, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 39 (2019: TEUR 0) sowie aus einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 49 zur Ablösung des alten Darlehens.

## **Sonstige Steuern**

Im Rahmen dieses Jahresabschlusses wurden zur Erhöhung der Transparenz die vom Unternehmen zu zahlende Grundsteuer als Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da für vermietete Objekte diese Aufwendungen in die Betriebskostenabrechnung eingehen.

Des Weiteren wird die nicht anrechenbare Vorsteuer in der Position sonstige betriebliche Aufwendungen gezeigt.

## **Sonstige Angaben**

### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2020 neben den beiden Vorständen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

### **Nachtragsberichterstattung**

Die an verbundene Unternehmen gewährten Darlehen wurden um ein Jahr auf den 31. Dezember 2021 verlängert.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Mit dem verbundenen Unternehmen der AGIBRE GmbH besteht ein Verwaltervertrag. Hieraus besteht eine jährliche finanzielle Verpflichtung von rd. TEUR 200.

### **Vorstand**

Zum Vorstand der Gesellschaft sind bzw. waren bestellt:

Herr Ilan Brandstetter, Kaufmann, Berlin (bis 1. März 2021)

Herr Antonio Morais, Ingenieur, Berlin

Herr Oliver Weisigk, Betriebswirt, Berlin (ab 1. März 2021)

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

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2020 für seine Tätigkeit Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 48 (2019: TEUR 48) 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 bis 26.10.2020
- Herr Michael Probst, selbständiger Unternehmensberater, Trier ab 26.10.20

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von TEUR 16,5 (2019: TEUR 14).

### **Konzernabschluss**

Die AGiB Real Estate, 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, Luxemburg, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss kann bei der AGiB Real Estate, Luxemburg, eingesehen werden. [www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)

Berlin, den 11. Oktober 2021

Oliver Weisigk  
Vorstand

Antonio Morais  
Vorstand

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020  
 Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen				Restbuchwert		
	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	54.291.271,52	114.096,00	2.005.140,64	52.400.226,88	6.220.784,46	1.049.780,34	1.213.442,23	6.057.122,57	46.343.104,31	48.070.487,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.538,80	0,00	0,00	1.538,80	910,80	193,00	0,00	1.103,80	435,00	628,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.997,36	0,00	1.788,00	63.209,36	60.745,36	754,00	135,00	61.364,36	1.845,00	4.252,00
	<u>54.357.807,68</u>	<u>114.096,00</u>	<u>2.006.928,64</u>	<u>52.464.975,04</u>	<u>6.282.440,62</u>	<u>1.050.727,34</u>	<u>1.213.577,23</u>	<u>6.119.590,73</u>	<u>46.345.384,31</u>	<u>48.075.367,06</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>										
Genossenschaftsanteile	104,00	0,00	0,00	104,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	104,00
	<u>54.357.911,68</u>	<u>114.096,00</u>	<u>2.006.928,64</u>	<u>52.465.079,04</u>	<u>6.282.440,62</u>	<u>1.050.727,34</u>	<u>1.213.577,23</u>	<u>6.119.590,73</u>	<u>46.345.488,31</u>	<u>48.075.471,06</u>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2020 aus den folgenden Büro- und Geschäftshäusern:

- Mohrenstraße 42 – 44, Berlin
- Graf-Adolf-Straße 35 – 37, Düsseldorf
- Kurfürstendamm 199, Berlin

In den vorgenannten Objekten werden zu 80,9% Umsatzerlöse aus Bürovermietung, zu 12,4% Umsatzerlöse aus Retail und zu 6,7% sonstige Umsatzerlöse erzielt.

Das Büro- und Geschäftshaus in der Mohrenstraße 42 - 44 in Berlin befindet sich zentral zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von 6.392 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist an bonitätsstarke Mieter vermietet, unter anderen an verschiedene Botschaften und an eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei.

Die Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin wurde mit Notarvertrag vom Herbst 2019 veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 1. Januar 2020 erfolgt. Die Gesellschaft hat hieraus einen Buchwertgewinn in Höhe von TEUR 49.207 erzielt.

Die Einnahmen aus diesem Verkauf wurden teilweise dazu verwendet eine vollvermietete Gewerbe-Immobilie im Zentrum von Düsseldorf (Graf-Adolf-Straße 35 -37, 40210 Düsseldorf) für einen Betrag von rund EUR 28 Mio. zu erwerben. Der Nutzen- und Lastenwechsel fand bereits am 31. Dezember 2019 statt. Das Büro- und Geschäftshaus befindet sich in zentrale Lage und ist nur ein Block von der Königsallee entfernt. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit zusätzlichen 2 Untergeschossen, welches auf einem 1.510 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Es verfügt über eine Gesamtfläche von 6.185,43 m<sup>2</sup> und 103 Tiefgaragenstellplätzen in den beiden Untergeschossen.

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

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2020

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte 2020 aufgrund der Coronapandemie eine schwere Rezession. Im Jahr 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt um 5,0%, bzw. preisbereinigt um 4,6%. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im

Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5% gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4%). Solch tiefe Werte wurden zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Teil-Lockdowns stabil und lag im Dezember 2020 bei 5,9% um nur 0,9% höher als im Vorjahresmonat. Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verzeichnete im Dezember 2020 mit -0,57% einen erneuten Tiefstand.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen 2020**

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienmärkte waren 2020 vielfältig und es gilt bei näherer Betrachtung die Sektoren einzeln zu differenzieren und auch innerhalb eines Sektors nach Art und Mieterschaft zu unterscheiden. Insgesamt jedoch erweist sich der Immobilienmarkt als stabil.

Mit rund 50 Mrd. Euro hat sich der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt selbst im Jahr 2020 als vital erwiesen, was mehrheitlich auf das kontinuierliche Tiefzinsumfeld zurückzuführen ist. Ein Großteil der Transaktionen (40% - 50%) ist auf Büros entfallen, was die herausragende Stellung dieser Nutzungsart im Transaktionsmarkt unterstreicht. Dabei speist sich das Volumen nicht nur aus den Transaktionen, die sich bereits vor Ausbruch der Pandemie angebahnt hatten, sondern auch aus einem regen Neugeschäft. Die Nettoanfangsrendite lag dabei im Durchschnitt der A-Städte bei 2,8% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (BWG).

Auswirkungen waren jedoch bei den Vermietungsleistungen zu spüren. Insbesondere Handelsunternehmen, Gastronomie und Hotels haben die Krise zu spüren bekommen und werden sich weit über das Jahr 2020 mit den Folgen der Pandemie auseinandersetzen müssen. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahmen, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung.

Die Nachfrage nach Büroflächen verringerte sich deutlich sodass der Flächenumsatz in den A-Märkten Deutschlands um 36% zurückging (EV), wobei dieser Rückgang in Berlin 26% betrug und in Düsseldorf 48%. Die Leerstandsziffer für Büroflächen in Berlin erhöhte sich leicht auf 1,8% (+43 bps) und in Düsseldorf auf 7,3% (+84 bps).

Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten blieben trotz geringerer Nachfrage stabil. Allerdings zeigten Neuabschlüsse, dass den Mietern höhere Miet-Incentivierungen angeboten werden müssen. Die Spitzenmieten für Büroflächen in Berlin liegen bei EUR 39/m<sup>2</sup>.

## **Einfluss auf Portfolio der Bastfaserkontor AG**

Durch die Positionierung als Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen und mit bonitätsstarken Mietern, war der gesamtwirtschaftlich negative und pandemiebedingte Einfluss im Portfolio wenig spürbar. Einzig für einige wenige Retailmieter mussten lockdownbedingt Zahlungsverzögerungen in Kauf genommen werden.

Durch den Verkauf der Geschäftsimmobilie am Kurfürstendamm Anfang 2020 blieben der Bastfaserkontor AG die danach entstehenden, pandemiebedingten substanziellen Leerstände im Retailbereich erspart.

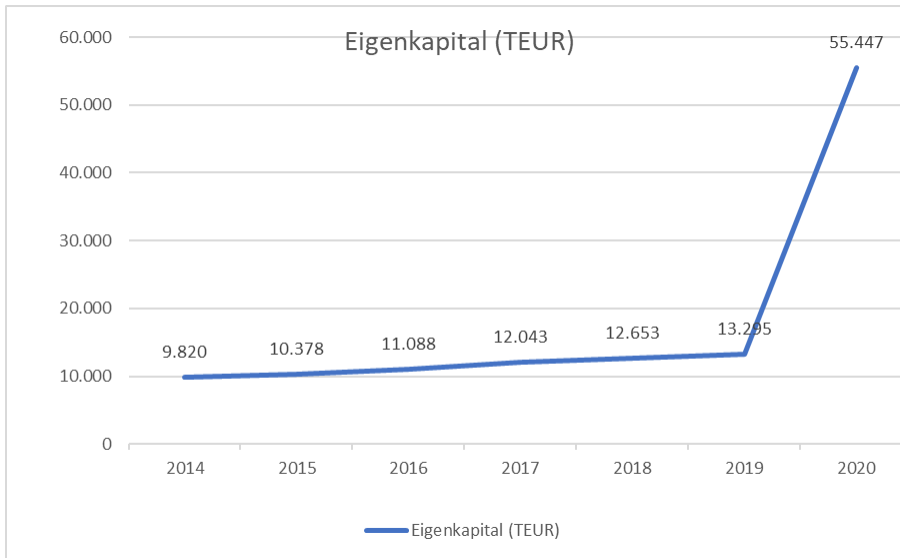
Zu Ende 2020 sind alle Büro- und Retailflächen in beiden Objekten vollvermietet.

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

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
(TEUR)					
Umsatzerlöse	52.176	2.751	2.533	2.492	2.339
Jahresüberschuss	42.171	651	619	965	720
Bilanzgewinn	53.436	11.284	10.642	10.032	9.077
Eigenkapital	55.447	13.295	12.653	12.043	11.088
Dividende	4% *	8%	4%	4%	4%
Dividende pro Aktie	1,00 € *	2,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €

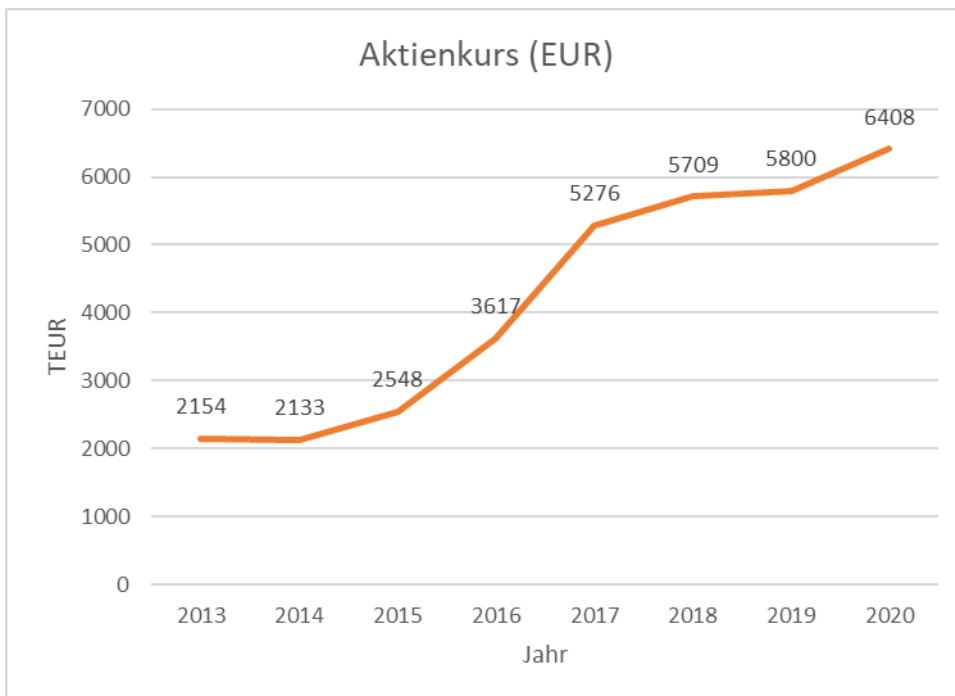
\*Vorschlag des Vorstands zur Dividende für das Geschäftsjahr 2020

## Entwicklung des Eigenkapitals



## Kursentwicklung unserer Aktie (WKN 516910)

(mittlerer Jahreskurse)





## 2. Ertragslage

Die Ertragslage ist im vorliegenden Abschluss im Wesentlichen durch den Verkauf des Objektes am Kurfürstendamm 199 bestimmt. Hieraus ergab sich ein außer-gewöhnlicher Ertrag in Höhe von TEUR 49.207.

Des Weiteren wurden durch die laufende Vermietung der Objekte Mohrenstraße 42 - 44 in Berlin sowie des neuen Objektes Graf-Adolf-Straße 35 - 37, 40210 Düsseldorf Umsatzerlöse aus Vermietung erzielt.

Die zur Steuerung des Unternehmens verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf:

	<u>EUR</u>
EBITDA	50.951.359,59
Betriebsergebnis	1.904.926,93
Jahresergebnis	53.435.786,84

Die immobilienpezifischen Kennzahlen betragen:

<u>Objekt</u>	<u>Nettokaltmiete EUR/m<sup>2</sup></u>	<u>Leerstandsquote %</u>
Mohrenstraße	18,34	1
Graf Adolf-Straße	14,80	0

Diese Umsatzerlöse aus Vermietung beliefen sich auf TEUR 2.951 (Vj.: TEUR 2.751). Wesentlich für die Veränderung ist das erzielte Abrechnungsergebnis aus Betriebskosten.

Die gesamten Nettokaltmieten betrugen TEUR 2.505 (Vj.: TEUR 2.459).

Die Aufteilung ergibt sich im Detail wie folgt:

<b>TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nettokaltmiete Kurfürstendamm	1.172	0
Nettokaltmiete Graf Adolf Straße	0	1.099
Nettokaltmiete Mohrenstraße	1.287	1.407
<b>Summe Nettokaltmieten</b>	<b>2.459</b>	<b>2.505</b>
Erlöse Betriebskosten	251	446
<b>Summe Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>2.710</b>	<b>2.951</b>
Verkauf Kurfürstendamm 199	0	49.207
Sonstiges	41	18
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>2.751</b>	<b>52.176</b>

Bei unserem Objekt in der Mohrenstraße 42 - 44 konnten die Mieten durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen weiter gesteigert werden. Die Nettokaltmieten der Graf-Adolf-Straße sind in 2020 noch leicht unterhalb der Mieterlöse des Kurfürstendamm aus 2019 geblieben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalteten umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 692.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 867 enthalten im Wesentlichen Reparatur-, Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten in Höhe von TEUR 185 (Vj.: TEUR 782) für die Modernisierung der Aufzugsanlage in der Mohrenstraße. Ferner enthält diese Position laufende Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 121, nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von TEUR 73, Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 69, Buchhaltungs- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 127, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 155 sowie Kosten für die Hauptversammlung in Höhe von TEUR 14.

Die höheren laufenden Abschreibungen sind Resultat des Neuerwerbs der Immobilie in Düsseldorf. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen erhöhten sich dadurch von TEUR 488 auf TEUR 1.051.

Zinserträge ergaben sich in Höhe von TEUR 369 (Vj.: TEUR 3) aus Erträgen von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen haben sich um TEUR 69 auf TEUR 105 erhöht. Die Erhöhung resultiert zum einen aus Zinsaufwendungen für das neue Objekt in Düsseldorf (TEUR 39) sowie aus gezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen für das alte Objekt am Kurfürstendamm (TEUR 48). Bei den Vorfälligkeitsentschädigungen handelt es sich um periodenfremde Aufwendungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in diesem Jahr um TEUR 7.874 auf TEUR 7.993 abgestiegen. Dieser Effekt beruht maßgeblich auf die Zuführung einer passiven latenten Steuer in Höhe von TEUR 7.687. Die passive latente Steuer ist zu bilden, da ein wesentlicher Wertunterschied in der Bewertung des Sachanlagevermögens zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz besteht. So wurde der Verkaufserlöse aus dem Objekt Kurfürstendamm 199 steuerbilanziell gemäß § 6b EStG einer Rücklage zugeführt und mit den Anschaffungskosten des neuen Objektes in Düsseldorf verrechnet.

Die im letzten Jahr getroffenen Annahmen zu leichten Mietsteigerungen (vor Verkaufserlösen) als auch sinkenden Instandhaltungsaufwendungen sind eingetroffen.

Die Ertragslage des Unternehmens wird für das Geschäftsjahr als positiv angesehen.

### **3. Finanzlage**

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

Für die Finanzlage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 der Verkauf des Objektes Kurfürstendamm 199 bestimmend. Hieraus wurde Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 49.207 erzielt. Die Einzahlung des Kaufpreises erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2019.

Der Ankauf des Objektes in der Graf-Adolf-Straße mit Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 30.214 wurde durch die Aufnahme eines neuen Darlehens refinanziert. Das Darlehen valutiert zum Jahresende mit TEUR 15.463.

Andererseits wurden neue Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 31.500 zu einem Zinssatz von 1,85% gewährt. Diese Verzinsung liegt deutlich über dem aktuellen Bankzins.

Bereits in 2019 wurden aus der erhaltenen Anzahlung aus dem Verkauf des Objektes am Kurfürstendamm das alte Darlehen in Höhe von rd. TEUR 5.000 abgelöst.

Das Verhältnis der Bilanzwerte unserer langfristig zu haltenden Immobilien zu den Verbindlichkeiten beträgt rd. 33%. Die Gesellschaft weist dabei eine Eigenkapitalquote von 69% auf.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf TEUR 1.504 (Vj.: TEUR 1.064). Dabei entfallen TEUR 38 auf Kautionszahlungen unserer Mieter.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage Ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

#### **4. Vermögenslage**

Die Gesellschaft weist im Vergleich zum Vorjahr eine um TEUR 15.611 deutlich erhöhte Bilanzsumme aus. Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf das neu aufgenommene Darlehen als auch auf die ausgegebenen Darlehen an verbundene Unternehmen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich nach Buchwerten im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 1.730 auf EUR 46.345 vermindert.

Der Verkauf der Immobilie am Kurfürstendamm minderte das Vermögen nach Buchwerten um TEUR 793. Der Nutzen- und Lastenwechsel fand am 1. Januar 2020 statt. Die laufenden Abschreibungen auf den Gebäudewert zum neuen Objekt in Düsseldorf mindern das Vermögen nach Buchwerten um rd. TEUR 1.051.

Für weitere Details wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Anstieg in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 14.503 auf TEUR 31.546 ist auf ein neues ausgegebenes Darlehen zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist von TEUR 13.295 auf EUR 55.447 angestiegen. Damit beläuft sich zum Jahresabschluss die Eigenkapitalquote auf 69,16%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf TEUR 15.488 erhöht. Die Erhöhung ist auf die Refinanzierung des Ankaufs zum Objekt in Düsseldorf zurückzuführen. Die Finanzierung ist vollständig durch Grundschulden besichert.

Der in der Handelsbilanz ausgewiesene Buchgewinn von TEUR 49.207 ist steuerbilanziell in eine nach § 6b EStG gebildete Rücklage eingestellt worden. Diese Rücklage wird auf das neu erworbene Gebäude Graf Adolf-Straße 35 – 37 in Düsseldorf übertragen und kann auch auf weitere neu zu erwerbenden Objekten übertragen werden. Die gebildete passive latente Steuer in Höhe von TEUR 7.687 (Vj.: TEUR 0) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes ratierlich aufgelöst wird.

Insgesamt wird die Vermögenslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 als stabil angesehen.

## **5. Leistungsindikatoren**

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung an den Vorstand des Konzerns, werden für die Steuerung relevante Kennziffern regelmäßig ermittelt, analysiert und bewertet. Die kontinuierliche Berichterstattung und Analyse versetzen die Geschäftsführung in die Lage, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen darauf zu reagieren.

Die Berichterstattung erfolgt in einem ganzheitlichen Bericht, welcher die Teilbereiche der wirtschaftlichen Aktivität zusammenfasst. Hier seien genannt das Controlling, die Immobilienbewirtschaftung, Finanzierung und Rechnungswesen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf ertrags- und liquiditätsrelevanten Risikofaktoren, die potenziell bestandsgefährdend wirken könnten.

Als Zielorientierung dient ein 5-Jahres-Budget, eine Planung für das laufende Geschäftsjahr und eine daraus abgeleitete rollierende Vorschau auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Für die übergeordnete Steuerung finden die folgenden Finanzkennzahlen Anwendung:

- Betriebsergebnis (NOI)
- EBITDA
- Jahresergebnis

Die bereichsspezifische Steuerung erfolgt anhand der folgenden Kennzahlen bzw. Werte:

Immobilienbewirtschaftung:

- Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>
- Leerstandsquote
- kontinuierliche Verfolgung der Instandhaltungsaufwendungen

## 6. Chancen- und Risikobericht

Für die Identifikation von Chancen und Risiken wurde in der Bastfaserkontor AG ein Risikomanagementsystem etabliert, in dem auf Basis von Finanzkennzahlen beziehungsweise immobilienwirtschaftlichen Daten Bezüge zu den verschiedenen Risikofeldern hergestellt und Risiken bemessen werden können.

Die Bastfaserkontor AG ist ein langfristiger Bestandshalter seiner Immobilien. Wir sind bestrebt unsere Immobilienbestände möglichst langfristig zu halten und nachhaltig gewinnbringend zu bewirtschaften. Risiken können während der langfristigen Haltedauer durch sich ändernde makroökonomische Wirtschaftsparameter als auch in der Nachfrage an den Standorten einer Immobilie entstehen. Die Bewertung einer Immobilie oder der generierten Erträge der Immobilie können sich hierdurch ändern. Die Bastfaserkontor AG begegnet diesen Risiken durch eine kontinuierliche Markt- und Portfoliobeobachtung im Rahmen des laufenden Asset Managements.

Das Risikomanagementsystem dient der Identifikation von Risiken. Eine vollständige Vermeidung von Risiken wird dadurch nicht gegeben. Das Risikomanagementsystem soll das Bewusstsein für ein verantwortungsvolles Eingehen von Risiken und eine umfassende Kenntnis der Risiken und Risikozusammenhänge ermöglichen.

Insgesamt sieht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Bastfaserkontor AG.

### COVID-19-Pandemie

Die rasante weltweite Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) hat seit Anfang des Jahres 2020 in Deutschland zu Einschnitten des sozialen und wirtschaftlichen Lebens geführt. Es wird daher von zukünftig relevanten konjunkturellen Auswirkungen ausgegangen. Eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf ist in Anbetracht der volatilen Entwicklung nicht möglich.

Für die Bastfaserkontor AG bestehen im Hinblick auf die Pandemie kurzfristig Risiken für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch Personalengpässe aufgrund von COVID-19 Erkrankungen. Die Bastfaserkontor AG hat kurzfristig Maßnahmen getroffen, um den Schutz von Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern sowie übrigen Stakeholdern zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Hierzu gehören kommunizierte Hygieneregeln als auch die Möglichkeit den laufenden Geschäftsbetrieb nahezu vollständig durch Gewährung von Home-Office durchführen zu lassen.

Im Weiteren ist mit Mietausfällen, insbesondere im Bereich der Vermietung zu rechnen. Wesentliche Mietausfälle durch die Pandemie konnten bislang für die Bastfaserkontor AG nicht festgestellt werden.

Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen konnten bislang nicht festgestellt werden.

### **Makroökonomische Risiken**

Makroökonomische Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken. Eine Eintrübung der wirtschaftlichen Lage infolge der COVID-19-Pandemie kann nicht ausgeschlossen werden. Daneben spielen auch Änderungen der generellen Nachfragestruktur eine Rolle. Aufgrund der demografischen Entwicklung Berlins wird dieses Risiko derzeit als gering beurteilt.

### **Rechtliche, steuerliche und regulatorische Risiken**

Eine Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit kann durch geänderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen gegeben sein, indem zum einen geplante Investitionen oder Baumaßnahmen dadurch verhindert, verzögert oder aufwändiger werden. Zum anderen kann die Rentabilität bereits getätigter Investitionen durch nachträgliche Gesetzesänderungen beeinträchtigt werden. Dies kann dazu führen, dass der Bastfaserkontor AG zusätzliche Kosten entstehen oder geplante Kosten höher ausfallen als erwartet. Zudem können Erlöse geringer ausfallen als erwartet oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann sich auch der Marktwert von Immobilien verringern.

Wesentliche Veränderungen liegen insbesondere in der Veränderung von Vorschriften des Steuerrechts, des Bau- und Planungsrechts sowie des Mietrechts.

Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen werden in den meisten Fällen nicht überraschend eintreten. Es besteht daher regelmäßig ausreichende Reaktionszeit, um auf derartige Veränderungen zu reagieren.

Derzeit sind uns keine steuerlichen oder regulatorischen Änderungen mit wesentlichen Auswirkungen bekannt.

### **Bewirtschaftungsrisiken**

Zu den Bewirtschaftungsrisiken gehören alle Risiken der gehaltenen Objekte. Hier seien genannt der Instandhaltungsstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die alle Objekte betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität des Standorts Berlin oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt die Bastfaserkontor AG ein detailliertes Assetmanagement. Dies umfasst eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie ein enges Reporting zu den möglichen Mietausfällen.

Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten und Versicherungsfällen. Infolge der COVID-19-Pandemie ist mit einem Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen Wohnungsmieter zu rechnen.

### **Finanzierungsrisiken**

Finanzierungsrisiken ergeben sich grundsätzlich aus den vertraglichen Komponenten der Fremdfinanzierung. Hierunter fallen Zinsänderungsrisiken, Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen und mögliche Zinssicherungsgeschäfte. Soweit Zinsbindungen oder Kreditverträge auslaufen, besteht das Risiko darin, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu ungünstigeren und ggf. nicht wirtschaftlichen Bedingungen aufgenommen werden kann. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungsbedingungen derzeit nicht gesehen.

### **Liquiditätsrisiken**

Die zur Verfügung stehende Liquidität unterliegt einem laufenden Monitoring. Ein möglicher Liquiditätsengpass könnte jederzeit durch bestehende Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten von verbundenen Unternehmen ausgeglichen werden.

### **Sonstige Risiken**

Zu den sonstigen Risiken gehören steuerliche-, rechtliche-, Compliance-, IT- und Personalrisiken. Das Risiko eines kurzfristigen Personalengpasses ist im Konzern durch das überproportional hohe Ausfallrisiko aufgrund der COVID-19-Pandemie trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen insbesondere für spezifische Mitarbeitergruppen in definierten Kernprozessen gestiegen.

### **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß (Erwartungswert) unter Berücksichtigung der getroffenen Gegenmaßnahme in der kurzfristigen Betrachtung mindestens TEUR 50 beträgt.

### **Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko erfolgt eine regelmäßige Liquiditätsüberwachung. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Mahnwesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben einen festen Zinssatz. Es erfolgt eine regelmäßige Prüfung der Einhaltung der Covenants.

## **7. Prognosebericht**

### **Ausblick gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im Jahr 2021 wird das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um 3,2% gegenüber dem Vorjahr steigen. Für das Jahr 2022 wird ein Wirtschaftswachstum von 4,3% prognostiziert.

Die Verbraucherpreise stiegen im August 2021 in Deutschland gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,9%. Für die steigende Inflation im August 2021 ist zum Großteil ein Basiseffekt verantwortlich, der auf die coronabedingte Senkung der Mehrwertsteuer vor einem Jahr und damit einhergehenden sinkenden Preisen bei vielen Gütern zurückzuführen ist.

Auch bei den Arbeitslosenzahlen ist der Einfluss der Coronakrise noch erkennbar mit einer Arbeitslosenquote im August 2021 von 5,6%.

### **Branchenspezifische Prognose**

Trotz der im Vorjahr verzeichneten geringen Einflüsse auf die Attraktivität von Immobilieninvestition, dürfen verbleibende Risiken aus der Pandemie nicht außer Acht gelassen werden. Neben dem Infektionsgeschehen sind es insbesondere rasch steigende Preise und Lieferengpässe vor allem bei Baumaterialien und Elektronik, die den Aufschwung bremsen könnten.

### Büroflächenmarkt

Für die deutschen Büro-Vermietungsmärkte im Speziellen stellt das Ende der Home-Office Pflicht eine besondere Herausforderung dar. Jetzt wird sich einerseits zeigen, wie ernst es die Unternehmen mit einer flexiblen Remote-Working-Strategie wirklich meinen und andererseits wird abzuwarten sein, in welchem Ausmaß Bürobeschäftigte wieder zurück an ihre Arbeitsplätze in den städtischen Büros zurückkehren können, respektive müssen oder wollen (JLL).

Es ist ein aktuell noch diffuses Bild, das sich bei diesem Themenkomplex zeigt und wahrscheinlich werden sich die Unternehmen noch bis zum Herbst Zeit lassen, um dann final ihre strategischen Pläne für eine post-Corona Arbeitswelt auszurollen. Dass wir insgesamt auf eine mehr hybride Arbeitswelt zusteuern, dürfte allgemeiner Konsens sein. Die Ausprägungen in Bezug auf die Arbeitsorte Büro, Home Office oder sogenannte Third Places werden je nach Geschäftstätigkeit und Mitarbeiterpräferenzen allerdings sehr unterschiedlich sein. Und längst ist nicht ausgemacht, ob in der Folge mehr oder weniger Büroflächen benötigt werden. Entscheidend ist, dass die Ausstattungsqualität der Büros steigt und der Quadratmeter pro Arbeitsplatz künftig nicht mehr DIE bestimmende und alleinige Benchmark ist.

Das Angebot an Büroflächen in Berlin wird zwischen 2021 und 2024 mit projektierten Neubauten von rund 2,8 Millionen m<sup>2</sup> stark erweitert. Es ist deshalb zu erwarten, dass diese Neuflächen in den nächsten Jahren Einfluss auf die Leerstände im Büroflächenmarkt haben werden.

Es muss zudem damit gerechnet werden, dass zukünftig höhere Incentives für die Wiedervermietung von Flächen aufgebracht werden müssen und dass sich zumindest mittelfristig die starke Erhöhung der Baukosten negativ auf die Kosten von Instandsetzung und Mieterausbauten bemerkbar machen wird.



Die Erwartung des Vorstandes ist aber insgesamt, dass sich aufgrund der sehr guten Lagen und dem diversifizierten Portfolio an Mietern, die Auswirkungen von Angebotsausdehnung, post-Corona-Arbeitswelt wenn, dann höchstens geringfügig auf das Bestandsportfolio der AG auswirken wird.

### Retailflächenmarkt

Bedingt durch die wiederholten Ladenschließungen und Einschränkungen beim Einkaufen werden die stationären Einzelhändler gezwungen, ihre Kunden auf neuen Kanälen zu erreichen. Neben Click & Collect haben sich auch Online-Plattformen weiter etabliert. Mittlerweile sind fast 45 % der stationären Händler im Internet vertreten. Für den deutschen Einzelhandels-Vermietungsmarkt ist im ersten Halbjahr 2021 ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen, obwohl im laufenden Jahr ein weiterer fast fünfmonatiger Lockdown verkräftet werden musste. Gegenüber dem Vor-Corona-Niveau fällt der Flächenumsatz deutlich geringer aus. In den big 9 Städten stehen Mitte 2021 zusammen 343 Ladeneinheiten mit insgesamt 295.500 m<sup>2</sup> leer. Die Hälfte der angebotenen Flächen befinden sich in den beiden kleineren Segmenten unter 100 m<sup>2</sup> und 100-250 m<sup>2</sup>. Wie erwartet, gaben die Spitzenmieten bei Retail unter dem Eindruck der Pandemie im ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit um 4,7% nach. Auch in den Klein- und Mittelstädten liegen die Mietpreise im Schnitt 4,5% unter denen der zum Jahresende 2020 registrierten Werte.

Die zukünftige Entwicklung für Retail wird weiterhin von den Pandemiebeschränkungen geprägt sein. Es kann deshalb nach unserer Einschätzung nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter in Insolvenz gehen und uns daraus Forderungsausfälle entstehen.

### **Prognose für das Portfolio der Bastfaserkontor AG**

Durch die Positionierung der Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen rechnet der Vorstand für das Portfolio weiterhin mit steigenden Mietzinserträgen und mit weiterhin tiefliegenden Fremdfinanzierungskosten. Der Wertsteigerung durch höhere Mietzinseinnahmen werden hingegen höheren Bau- und Unterhaltskosten sowie eine mögliche Zunahme von Leerständen entgegenstehen. Insgesamt kann aber von einer stetigen, positiven Entwicklung der Einnahmen und damit auch Immobilienwerte ausgegangen werden.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau – ohne den Verkaufserlös. Für das Geschäftsjahr 2021 werden höhere Instandhaltungsausgaben erwartet. Bedingt durch die Coronapandemie können wir noch nicht abschätzen, ob alle unsere geplanten Instandhaltungsmaßnahmen auch in diesem Jahr vollständig umgesetzt werden können. Wir erwarten daher für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von mindestens TEUR 100. Entsprechend erwarten wir sowohl für die Nettokaltmieten als auch für die Leerstandsquoten ein Niveau auf dem Vorjahresniveau.

Berlin, 11. Oktober 2021

Oliver Weisigk

Antonio Morais