

GENA VIER Immobilien-  
holding GmbH, Wien

Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2023



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2023**  
(Beträge in Euro)

		2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	11.905.887,10	11.112
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.273,60	0
b) übrige	<u>29.377,27</u>	<u>6</u>
	35.650,87	6
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-3.203.957,41</u>	<u>-3.248</u>
	-3.203.957,41	-3.248
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.871.339,83	-2.480
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 11 fallen	-2.950,59	-2
b) übrige	<u>-1.887.876,16</u>	<u>-1.880</u>
	-1.890.826,75	-1.882
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)</b>	<b>3.975.413,98</b>	<b>3.508</b>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.523.358,76	2.295
davon aus verbundenen Unternehmen 3.811.139,20 (Vorjahr TEUR 1.213)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-5.916.654,17</u>	<u>-1.982</u>
<b>9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)</b>	<b>606.704,59</b>	<b>313</b>
<b>10. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 6 und Z 9)</b>	<b>4.582.118,57</b>	<b>3.821</b>
11. Steuern vom Einkommen		
davon latente Steuern 0.000,00 (Vorjahr TEUR 0)	<u>-1.119.242,98</u>	<u>-1.131</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>	<b>3.462.875,59</b>	<b>2.690</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>58.600.456,97</u>	<u>55.910</u>
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b><u>62.063.332,56</u></b>	<b><u>58.600</u></b>

## A N H A N G

### **1. Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss der GENA VIER Immobilienholding GmbH zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Das vorliegende Geschäftsjahr der GENA VIER Immobilienholding GmbH umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

### **2. Konzernverhältnisse**

Die GENA VIER Immobilienholding GmbH, 1100 Wien, wird in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, 1100 Wien, als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Die CPI Property Group, mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die IMMOFINANZ AG ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss gilt als befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 245 UGB und wird im Firmenbuch des zuständigen Handelsgerichts in Wien hinterlegt.

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Die **Abschreibung** der Zugänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen - bilanziert.

Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der **Derivate** erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Für die Ermittlung der Ausfallswahrscheinlichkeit werden die Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten herangezogen, wobei die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit aus Kreditmargen abgeleitet wird. Hinsichtlich der Ausfallsquote wird ein marktüblicher LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

**Latente Steuern** werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung gebildet. Aus Praktikabilitäts- und Wesentlichkeitsgründen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Steuersatz von 23% verwendet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen werden oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet.

#### **4. Erläuterungen zur Bilanz**

##### **AKTIVA**

###### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Immobilienvermögen (Gebäude)	20-40
Baurecht	35-70
Sonstige	4-10

Im laufenden Geschäftsjahr wurden bei fünf Stop Shop Objekten Photovoltaikanlagen installiert und in Betrieb genommen. Die Inbetriebnahme einer weiteren Photovoltaikanlage wird erst in 2024 stattfinden.

Des Weiteren wurde im laufenden Geschäftsjahr das Nutzungsrecht von „On Top Living“ verkauft und somit die bis dato aufgelaufenen Kosten für das entsprechende Projekte „TOP on STOP Simmering“ (Anlage in Bau) ausgeschieden.

### Umlaufvermögen

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in der Höhe von EUR 121.630,29 (VJ: TEUR 319) und Forderungen aus der Betriebskostenverrechnung in Höhe von EUR 50.994,76 (VJ: TEUR 44). Die Mietforderungen wurden in Höhe von EUR 39.794,10 (VJ: TEUR 54) wertberichtigt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Darlehen gegenüber der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 73.457.279,62 (VJ: TEUR 71.018).

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft Guthaben bei der Erste Group Bank AG, Wien sowie Guthaben auf den Treuhandkonten der Hausverwaltungen.

## **PASSIVA**

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen von noch nicht abgerechnete Leistungen für die Errichtung von sechs Photovoltaikanlagen in Höhe von EUR 25.850,00 (VJ: TEUR 282), Sanierungen in Höhe von EUR 111.630,00 (VJ: TEUR 23) und Marketingkosten in Höhe von EUR 40.795,50 (VJ: TEUR 0).

### Verbindlichkeiten

Die **Kreditverbindlichkeit** beträgt EUR 81.875.825,95 (VJ: TEUR 84.423). Im September 2023 wurde vereinbart, dass die Erste Group Bank AG 50% der ausstehenden Kreditsumme am 13. Juli 2023 an die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG abtritt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich im Wesentlichen aus Kosten für Photovoltaikanlagen, Sanierungskosten, Marketingkosten, Verbindlichkeiten aus der Objektbetreuung und Hafnrücklässen zusammen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen im Wesentlichen die Steuerumlage in Höhe von EUR 1.146.144,91 (VJ: TEUR 1.131).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 63.614,34 (VJ: TEUR 76).

Sämtliche Verbindlichkeiten weisen eine Fälligkeit kleiner 5 Jahre auf.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die Sicherheiten bestellt sind:

Am 30. Juni 2022 wurde mit der Erste Group Bank AG eine Vereinbarung über die Erhöhung des bestehenden Kredites um EUR 29.134.469,50 abgeschlossen. Die Auszahlung der Erhöhung erfolgte am 29. August 2022.

Haftungen:

Für die Besicherung der Finanzierung wurde eine Simultanhypothek mit einem Höchstbetrag von EUR 86.810.829,00 bzw. EUR 21.238.829,00 erstrangig auf folgende Liegenschaften eingetragen:

Liegenschaft (Werte in EUR)				Haftung per 31.12.2023	Eingetragene / Hinterlegte Höchstbetrags- hypothek
1220 Wien	Stop Shop Stadlau, Gewerbeparkstraße 12	EZ 3684, 3816	GB 01660	18.961.696,90	86.810.829,00
7400 Oberwart	Stop Shop Oberwart, Steinamangererstraße 177-183	EZ 4707	GB 34057	4.310.886,50	86.810.829,00
7000 Eisenstadt	Stop Shop Eisenstadt, Johann Pack Straße 3-5	EZ 3905, 4346	GB 30003	9.167.611,04	86.810.829,00
3442 Langenrohr	Stop Shop Langenrohr, Europastraße 15	EZ 247	GB 20106	9.304.071,03	86.810.829,00
2000 Stockerau	Stop Shop Stockerau, Wiener Straße 32a	EZ 6003, 6131	GB 11142	6.922.229,36	86.810.829,00
1110 Wien	Stop Shop Simmering, Baudiß- gasse 4+6 / Awarenstraße 3+5	EZ 2734, 2735	GB 01103	7.908.460,01	86.810.829,00
4070 Eferding	Stop Shop Eferding, Linzerstraße 16	EZ 1291	GB 45005	4.360.507,97	86.810.829,00
3950 Gmünd	Stop Shop Gmünd, Emmerich- Berger-Str. 15	EZ 1219, 1819	GB 07007	3.510.736,61	86.810.829,00
8642 St. Lorenzen	Stop Shop St. Lorenzen, Dr. Reinhard Machold-Straße 2-5	EZ 864	GB 60046	3.709.223,40	86.810.829,00
7210 Mattersburg	Stop Shop Mattersburg, Fachmarkt- zentrum 1	EZ 1421 EZ 837	GB 30109 GB 30120	2.090.314,62	86.810.829,00 86.810.829,00
5550 Radstadt	Stop Shop Radstadt, Forstauer Straße 2b	EZ 806 EZ 321	GB 55310 GB 55313	2.487.288,20	86.810.829,00 86.810.829,00
7344 Stoob	Stop Shop Stoob, Stoob Süd 56	EZ 2356	GB 33056	3.244.019,36	86.810.829,00
8570 Voitsberg	Stop Shop Voitsberg, Grazer Vorstadt 19-21	EZ 1038, 1066, 1068, 1078	GB 63369	5.898.780,95	21.238.829,00

Weiters wurde ein Forderungsverpfändungsvertrag (stille Zession) für künftige Mieteinnahmen und sonstige Forderungen aus Mietverträgen einschließlich erhaltener Sicherheiten und Vinkulierung der Ansprüche aus Versicherungsverträgen, ein Kontoverpfändungsvertrag und eine Verpfändung der Geschäftsanteile zu Gunsten des Kreditgebers Erste Group Bank AG vereinbart. In Zusammenhang mit dem Pachtvertrag für das Grundstück in Stoob wurde vereinbart das die GENA VIER ihre Position als Pächterin nicht übertragen kann und dieses Recht im Ereignisfall auf die Erste Group Bank AG übergeht.

Derivative Finanzinstrumente

Mit Vereinbarung vom 04.10.2022 wurde mit der Erste Group Bank AG ein Zins-Swap mit einem Gesamtnominalbetrag von EUR 85.065.221,76 für den Zeitraum 06.10.2022 bis 30.06.2027 abgeschlossen.

Mit dem Schreiben der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG vom 28.09.2023 wurde die Vereinbarung über die Abtretung eines Teil des Zins-SWAP mit einem Nominale von EUR 41.246.990,40 für den Zeitraum 29.09.2023 bis 30.06.2027 bestätigt.

ART	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit		Bew. exkl. angelaufene Zinsen 31.12.23
SWAP	Erste Group Bank AG	EUR	40.925.585,28	06.10.2022	30.06.2027	87.309,07
SWAP	Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien	EUR	40.925.585,28	29.09.2023	30.06.2027	80.359,65
						<b>167.668,72</b>

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Abgrenzungsposten gemäß § 906 UGB resultiert aus der Verschmelzung mit der IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH und betrifft die Liegenschaft in Oberwart. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von EUR 58.291,20 aufgelöst.

**Angaben gem. §237 Abs 1 Z 2 UGB**

Die treuhändig vereinnahmten Kautionen von Mietern betragen EUR 112.542,88 (VJ: TEUR 112). Zur Sicherstellung der restlichen Mieten haben wir Bankgarantien von Mietern in Höhe von EUR 691.184,80 (VJ: TEUR 913) erhalten.

**5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Mieterlöse in Höhe von EUR 10.594.027,60 (VJ: TEUR 9.913) und Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 1.250.596,83 (VJ: TEUR 1.148).

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Betriebskosten in Höhe von EUR 1.274.829,13 (VJ: TEUR 1.139), Hauseigentümerkosten in Höhe von EUR 1.929.128,28 (VJ: TEUR 2.109) sowie Pacht aufwendungen in Höhe von EUR 1.135.814,24 (VJ: TEUR 1.048).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den übrigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen Leerstandskosten in Höhe von EUR 122.955,77 (VJ: TEUR 54), Werbekosten in Höhe von EUR 251.975,28 (VJ: TEUR 248), Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 534.894,10 (VJ: TEUR 423) und angelaufene Kosten aus dem nicht realisierten Projekt „TOP on STOP Simmering“ in Höhe von EUR 749.836,76 (VJ: TEUR 0) ausgewiesen. In den Verwaltungsgebührenverrechnungen sind aperiodische Effekte aus der Nachverrechnung für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022 in Höhe von EUR 31.892,81 (VJ: TEUR 36) enthalten.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 56.430,16 (VJ: TEUR 202) ausgebucht und in Höhe von EUR 9.817,80 (VJ: TEUR 31) wertberichtigt.

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Unter dieser Position werden im Wesentlichen Zinserträge aus Konzerndarlehen in Höhe von EUR 3.811.139,20 (VJ: TEUR 1.213) und Erträge für derivative Finanzinstrumente in Höhe von EUR 2.705.490,32 (VJ: TEUR 1.074) gezeigt.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter diesem Posten werden Zinsen für Bankkredite in Höhe von EUR 3.941.051,34 (VJ: TEUR 1.139) und Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente in Höhe von EUR 1.975.602,83 (VJ: TEUR 843) gezeigt.

## **6. Sonstige Angaben**

### Angaben zur Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) von den EU-Mitgliedstaaten beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umzusetzen. Die EU-Richtlinie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umgesetzt.

Die IMMOFINANZ AG hat als oberste österreichische Geschäftseinheit eine etwaige Mindeststeuer in Österreich für alle von ihr beherrschten, niedrigbesteuerten Geschäftseinheiten zu entrichten.

Die GENA VIER Immobilienholding GmbH unterliegt somit zwar den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes, hat selbst aber keine Ergänzungssteuer in Österreich zu entrichten. Die IMMOFINANZ AG kann aber nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von der GENA VIER Immobilienholding GmbH einen Ausgleich für die von der IMMOFINANZ AG entrichteten Mindeststeuer fordern. Da noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen wurde, sind keine Auswirkungen aus der Mindeststeuer zu erwarten.

Im Geschäftsjahr wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Die steuerlichen Verlustvorträge der GENA VIER Immobilienholding GmbH betragen per 31.12.2023 EUR 0,00 (31. Dezember 2022: TEUR 0).

#### Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 2 UGB einzustufen.

#### Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der IMMOFINANZ AG als Gruppenträger. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, nach der das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger iHv. 24% der Bemessungsgrundlage zu entrichten hat. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

#### Verpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	<b>31.12.2023</b>
	<b>EUR</b>
Verpflichtungen des folgenden Jahres	1.162.916,71
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	5.814.593,55

#### Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigt wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer.

#### Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 62.063.332,56 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Angaben über Organe

Die Organe der GENA VIER Immobilienholding GmbH sind:

**Geschäftsführer:**

Mag. Katrin Gögele-Celeda (seit 26.08.2020)

DI Dr. Josef Zauner (seit 04.12.2017)

Wien, am 17. Juni 2024

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG



Mag. Katrin Gögele-Celeda



DI Dr. Josef Zauner

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Stand am	Zugänge	Stand am	Buchwert	Buchwert
	1.1.2023			31.12.2023	1.1.2023		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Sachanlagen:</b>									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund (Grundwert EUR 15.143.145,81; Vorjahr: TEUR 15.143)	101.813.835,36	1.009.207,88	9.090,28	102.813.952,96	29.163.255,56	2.929.631,03	32.092.886,59	70.721.066,37	72.650.579,80
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.157,14	0,00	0,00	1.157,14	1.157,14	0,00	1.157,14	0,00	0,00
3. Anlagen in Bau	740.745,48	0,00	740.745,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.745,48
	<b>102.555.737,98</b>	<b>1.009.207,88</b>	<b>749.835,76</b>	<b>102.815.110,10</b>	<b>29.164.412,70</b>	<b>2.929.631,03</b>	<b>32.094.043,73</b>	<b>70.721.066,37</b>	<b>73.391.325,28</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>102.555.737,98</b>	<b>1.009.207,88</b>	<b>749.835,76</b>	<b>102.815.110,10</b>	<b>29.164.412,70</b>	<b>2.929.631,03</b>	<b>32.094.043,73</b>	<b>70.721.066,37</b>	<b>73.391.325,28</b>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr Jänner bis Dezember 2023

### **A. Branchenentwicklung allgemein**

Der Retailmarkt in Österreich umfasst aktuell rund 13.600.000 m<sup>2</sup>. Die Retail-Branche sieht sich einerseits einem steigenden Kostendruck ausgesetzt (erhöhte Lohn-, Material-, Energie- und Finanzierungskosten) und hat sich andererseits – je nach Branche – mit einem geänderten Nutzerverhalten (Onlinehandel, Kaufzurückhaltung aufgrund gestiegener Preise etc.) auseinandersetzen. Aufgrund dessen optimieren insbesondere Retailer im mittleren Preissegment ihre Store-Strukturen und/oder gehen aus dem Markt, während Luxus-Labels und Diskonter (tägliche Bedarfsgüter) weitgehend stabil bleiben.

In Österreich sind neben dem Markteintritt von zB Woolworth leider zahlreiche Marktaustritte bzw. Insolvenzen (mit/ohne Weiterführung des Geschäfts) zu beobachten (zB Pepco, CCC, Gerry Weber, Hallhuber, Peek&Cloppenburg, Salamander/Delka, Forstinger, ATU). Der Anteil des Onlinehandels an den Gesamtumsätzen bleibt in diesem Umfeld relativ stabil bei rd. 15%.

Aufgrund sinkender Inflation, sinkender Finanzierungskosten, Abbau alter Lagerbestände und Erholung der Kaufkraft der Kunden sollte sich die Lage für die Retail-Branche ab 2024/2025 jedoch wieder verbessern können.

Renditen für Einkaufszentren bzw. auch Retail Parks (zu denen auch die Marke STOP SHOP der GENA VIER Immobilienholding GmbH zählt) liegen in diesem Umfeld bei rd. 5,65%, wobei die Spitzenmieten in Retail Parks mittlerweile rd. 15 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Leerstandsrate weniger als 4% betragen.

### **B. Tätigkeit**

Die GENA VIER Immobilienholding GmbH hat ihren Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 9. Die GENA VIER Immobilienholding GmbH ist Eigentümerin von 13 Fachmarktzentren in verschiedenen Bundesländern. Der Unternehmensgegenstand umfasst im Wesentlichen die Vermietung der Retailflächen in den Fachmarktzentren.

## **C. Geschäftsverlauf**

### ***Die Entwicklung des Geschäftes***

Die Entwicklung der GENA VIER Immobilienholding GmbH erwies sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 als sehr zufriedenstellend.

- Die Leerstandsrate der Retail-Flächen konnte trotz des schwierigen Marktumfelds weiterhin nahe an der Vollvermietung gehalten werden, während die Mieten inflationsbedingt trotzdem gesteigert werden konnten.
- Dementsprechend konnten die Umsätze 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden, während die laufenden Kosten der Bewirtschaftung vergleichsweise niedrig gehalten werden konnten.

Beide Effekte unterstreichen die Resilienz des Konzepts unserer Retail Parks der Marke STOP SHOP.

### ***Vermögenslage***

Das Vermögen der GENA VIER Immobilienholding GmbH besteht im Wesentlichen aus Anlagevermögen (TEUR 70.721), Forderungen (TEUR 73.600) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.341). Die wesentlichen Posten der Passivseite umfassen Rückstellungen (TEUR 200), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 81.876), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 525) und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.146).

Die Bilanzsumme beträgt EUR 146.668.894,73. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 385.658,47 erhöht.

Die Veränderung resultiert aktivseitig im Wesentlichen aus den Zugängen zum Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.009, aus den Abgängen zum Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR -750, der Abschreibung des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR -2.930 sowie aus der Erhöhung der Forderungen mit TEUR 2.270 und des Guthaben bei Kreditinstituten mit TEUR 782.

Dem gegenüber steht passivseitig im Wesentlichen die Verminderung der Rückstellungen mit EUR -109 und der Verbindlichkeiten mit TEUR -2.910.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 42,33%.

### **Ertragslage**

Das Ergebnis vor Steuern hat sich aufgrund der im Folgenden beschriebenen Sachverhalte von TEUR 3.821 im Vorjahr auf TEUR 4.582 im laufenden Geschäftsjahr verbessert.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse um TEUR 794 resultiert hauptsächlich aus Abschlagszahlungen eines Mieters aufgrund einer vorzeitigen Vertragsauflösung mit TEUR 550 und aus der Erhöhung der Betriebskostenerlöse um TEUR 102 aufgrund gestiegener Objekterhaltungskosten.

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen haben sich der laufende Instandhaltungsaufwand um TEUR 343 vermindert sowie die Betriebskosten um TEUR 136, die Pachtkosten um TEUR 88 und die sonstigen HE Kosten um TEUR 75 erhöht.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 607 (VJ: TEUR 313) und wurde im Wesentlichen durch die Zinsen der Darlehen und des Kredites sowie durch die Erträge und Aufwendungen aus derivaten Finanzinstrumenten beeinflusst. Es haben sich die Erträge aus derivaten Finanzinstrumenten um TEUR 1.631 und die Zinsen des Darlehens um TEUR 2.598 erhöht. Dem gegenüber hat sich der Zinsaufwand der Kredite um TEUR 2.802 und der Aufwand aus derivaten Finanzinstrumenten um TEUR 1.133 erhöht.

### **Aufgliederung Umsatzerlöse**

#### **Finanzielle Leistungsindikatoren (ausgewählte Kennzahlen)**

	<u>Einheit</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Umsatzerlöse Büro- u. Gewerbeflächen	T€	10.594,03	9.913,36
Betriebskostenerlöse	T€	1.250,60	1.148,22
Sonstige Umsatzerlöse	T€	61,26	50,36

### **Finanzlage**

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR 782.

Der operative Cashflow beträgt per 31. Dezember 2023 TEUR 6.898. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 347. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -6.463 und resultiert aus den Tilgungen und Zinszahlungen für den Bankkredit.

### **D. Wichtige Ereignisse während des Geschäftsjahres**

Im Berichtsjahr lag der Fokus neben der Neuvermietung von Flächen bzw. der Verlängerung von Mietverträgen insbesondere im weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der bestehenden STOP SHOP Objekte. Der an den verschiedenen Standorten erzeugte Strom wird einerseits direkt vor Ort verwendet und andererseits in Kooperation mit der Energie Allianz AG am Spot-Markt und führt damit zu effektiv sinkenden Betriebskosten bzw. zusätzlichen Erlösen.

### **E. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

### **F. Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

### **G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung**

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die beizulegenden Zeitwerte werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten.

Der Bestand an originären Finanzinstrumenten ergibt sich aus der Bilanz des Unternehmens, die Höhe der finanziellen Vermögenswerte gibt das maximale Ausfallrisiko an. Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst.

### **Risikomanagement**

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind unternehmensstrategische, finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

## **Finanzielles Risikomanagement**

### **Ausfall-/Kreditrisiko**

Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit - bei Gewerbeimmobilien sind dies Bankgarantien oder Barkautionen - verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft, damit Insolvenzen bei Mietern frühzeitig erkannt werden und es in weiterer Folge zu keinen Mietausfällen kommt. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Durch proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix) werden Ertragsausfälle aufgrund von Leerstehungen minimiert.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenausfallrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

### **Liquiditäts- und Preisänderungsrisiko**

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt man auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Die Gesellschaft weist zum 31.12.2023 ein negatives Working Capital aus. Es ist jedoch kein Liquiditätsrisiko gegeben, da der fehlende Cashbestand für die laufenden Zahlungsverpflichtungen aus den bestehenden Darlehen an die IMMOFINANZ AG bedient wird.

### **Zinsänderungsrisiko**

Zinssatzrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens haben. Zinsschwankungen führen zu Veränderungen des Zinsertrags und -aufwandes sowie der Bilanzwerte der verzinslichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Fremdfinanzierung und aus der Marktwertänderung bei derivativen Instrumenten.

Eine Änderung des Zinssatzes von variabel verzinsten Finanzierungen hat eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die GENA VIER Immobilienholding GmbH limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (SWAPS).

### **Internes Kontrollsystem**

Das interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu vermeiden bzw. zu erkennen und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei relevanten Unternehmensprozessen, der Einhaltung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manuals), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

### **Überwachung durch die Interne Revision**

Die interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt damit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und den Organisationszielen entsprechend festgelegt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

#### H. Ausblick / Vorschau

Aufgrund der Resilienz der Marke STOP SHOP gegenüber veränderten Marktbedingungen wird für das Jahr 2024 von einer weiterhin hohen Auslastung knapp unter 100% und soliden Cash-Flows aus der Vermietung ausgegangen.

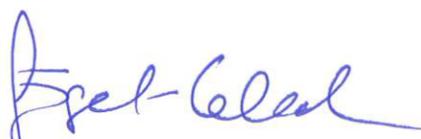
Durch die in den o.a. Punkten bereits erwähnten aktuellen Marktgegebenheiten werden einzelne Mieterwechsel erwartet, die zu Ausbaurkosten im Zuge der Neuvermietungen führen werden.

Das Programm zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen wird 2024 abgeschlossen und die zusätzlichen Erlöse werden im Jahresergebnis 2024 deutlich sichtbar sein.

In Summe wird davon ausgegangen, dass das Betriebsergebnis 2024 gegenüber 2023 gesteigert werden kann.

Wien, am 17. Juni 2024

#### DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG



Mag. Katrin Gögele-Celeda



DI Dr. Josef Zauner

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

#### **GENA VIER Immobilienholding GmbH, Wien**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **Hinweis auf sonstige Sachverhalte**

Der Jahresabschluss der GENA VIER Immobilienholding GmbH, Wien, für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde weder von uns noch von einem anderen Abschlussprüfer geprüft.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

## Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### *Urteil*

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### *Erklärung*

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 17. Juni 2024

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Alexander Wlasto  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
Mag. Alexander Wlasto  
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Isabelle Vollmer  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
Mag. (FH) Isabelle Vollmer  
Wirtschaftsprüferin

## EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie die Nutzung von Daten und modernsten Technologien bei der Erbringung unserer Dienstleistungen.

Ob Wirtschaftsprüfung (Assurance), Steuerberatung (Tax), Strategie- und Transaktionsberatung (Strategy and Transactions) oder Unternehmensberatung (Consulting): Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Service-Portfolio von EY.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in diesem Bericht auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://ey.com).

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

© 2024 Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

[ey.com/at](https://ey.com/at)