



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 075965p

FIRMA

IMMOcontract Real Estate Management
GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

12.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Harald Hundskarl, geb 29.04.1960
am 10.09.2025

Thomas Sturm, geb 03.03.1986
am 10.09.2025

PRÜFWERT: da8aa63d37b28e0618aa70952e117ed3

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	6.645.506,58	3.294.239,06
Anlagevermögen	871.096,93	617.140,24
Immaterielle Vermögensgegenstände	168.062,21	0,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	125.787,21	0,00
Geschäfts(Firmen)wert	42.275,00	0,00
Sachanlagen	343.991,78	270.829,29
Bauten	12.796,21	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.195,57	270.829,29
Finanzanlagen	359.042,94	346.310,95
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	359.042,94	346.310,95
Umlaufvermögen	5.687.700,65	2.606.933,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.198.638,74	2.582.149,38
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.341.809,23	2.494.110,38
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	856.829,51	88.039,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	489.061,91	24.783,93
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	3.576,40
Aktive latente Steuern	86.709,00	66.589,11
PASSIVA	6.645.506,58	3.294.239,06
Eigenkapital	1.360.885,42	1.039.928,43
eingefordertes Stammkapital	37.000,00	37.000,00
Stammkapital	37.000,00	37.000,00
davon eingezahlt	37.000,00	37.000,00
Kapitalrücklagen	38.000,00	0,00
gebundene	38.000,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn	1.285.885,42	1.002.928,43
davon Gewinnvortrag	202.928,43	223.622,27
Investitionszuschüsse	3.500,01	0,00
Rückstellungen	2.340.316,08	1.433.502,55
Rückstellungen für Abfertigungen	1.168.180,00	875.445,00
Rückstellungen für Pensionen	212.669,00	181.658,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	959.467,08	376.399,55
Verbindlichkeiten	2.940.805,07	820.808,08
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.843.726,76	820.808,08
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	97.078,31	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	668.784,12	322.856,93
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	571.705,81	322.856,93
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	97.078,31	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	872.856,54	262.083,36
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	872.856,54	262.083,36
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.399.164,41	235.867,79

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

1.399.164,41

235.867,79

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	12.743.839,62	4.822.710,80
sonstige betriebliche Erträge	435.864,68	414.296,31
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	281,92	13.460,00
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	281,92	13.460,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.840,00	1.500,00
übrige	429.742,76	399.336,31
Personalaufwand	-9.407.968,20	-3.151.645,29
Löhne	-41.408,67	0,00
Gehälter	-7.064.265,01	-2.407.163,21
soziale Aufwendungen	-2.302.294,52	-744.482,08
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-21.218,86	-1.958,59
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-282.839,98	-17.084,63
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.846.976,15	-646.207,13
Abschreibungen	-162.146,06	-47.070,62
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-162.146,06	-47.070,62
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.697.109,69	-1.218.613,03
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-9.724,89	-325,90
Zwischensumme - Betriebserfolg	912.480,35	819.678,17
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	382.532,37	197.213,67
davon aus verbundenen Unternehmen	376.779,10	197.213,67
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	5.446,29
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-941,01	0,00
davon Abschreibungen	-941,01	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56.212,98	0,00
Zwischensumme - Finanzerfolg	325.378,38	202.659,96
Ergebnis vor Steuern	1.237.858,73	1.022.338,13
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-249.853,84	-243.031,97
Ergebnis nach Steuern	988.004,89	779.306,16
JAHRESÜBERSCHUSS	988.004,89	779.306,16
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	94.952,10	0,00
gebundene	94.952,10	0,00
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	202.928,43	223.622,27
BILANZGEWINN	1.285.885,42	1.002.928,43

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	905.632,26	420.435,17	0,00	0,00	21.947,61	1.304.119,82	
Immaterielle Vermögensgegenstände	67.272,81	253.198,20	0,00	0,00	0,00	320.471,01	
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	67.272,81	208.698,20	0,00	0,00	0,00	275.971,01	
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	44.500,00	0,00	0,00	0,00	44.500,00	
Sachanlagen	450.543,99	150.142,61	0,00	0,00	18.526,25	582.160,35	
Bauten	0,00	13.595,97	0,00	0,00	0,00	13.595,97	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	450.543,99	136.546,64	0,00	0,00	18.526,25	568.564,38	
Finanzanlagen	387.815,46	17.094,36	0,00	0,00	3.421,36	401.488,46	
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	387.815,46	17.094,36	0,00	0,00	3.421,36	401.488,46	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	288.492,02	163.087,07	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	67.272,81	85.135,99	0,00	0,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	67.272,81	82.910,99	0,00	0,00
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	2.225,00	0,00	0,00
Sachanlagen	179.714,70	77.010,07	0,00	0,00
Bauten	0,00	799,76	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.714,70	76.210,31	0,00	0,00
Finanzanlagen	41.504,51	941,01	0,00	0,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	41.504,51	941,01	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	18.556,20	433.022,89
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	152.408,80
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0,00	150.183,80
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0,00	2.225,00
Sachanlagen	0,00	18.556,20	238.168,57
Bauten	0,00	0,00	799,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	18.556,20	237.368,81
Finanzanlagen	0,00	0,00	42.445,52
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0,00	42.445,52

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	617.140,24	871.096,93
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	168.062,21
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	125.787,21
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	42.275,00
Sachanlagen	270.829,29	343.991,78
Bauten	0,00	12.796,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.829,29	331.195,57
Finanzanlagen	346.310,95	359.042,94
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	346.310,95	359.042,94

Anhang

1. Anhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH, Wien.

Mit Unternehmenskaufvertrag vom 20.09.2024 hat die Ima Immobilien Management GmbH (nunmehr: Immocontract Real Estate Management GmbH), FN 85358 t, den Hausverwaltungsbetriebs der ImmoContract Baden Maklergesellschaft GmbH, FN 118113 x, in Form eines Asset Deals mit Stichtag 30.06.2024 erworben.

Mit Nachtrag zum Verschmelzungsvertrag vom 23.09.2024 zum 30.09.2024 wurde die Ima Immobilien Management GmbH, FN 85368 t, als übertragende Gesellschaft auf die Dr. W.W.Donath Immobilienverwaltung GmbH (nunmehr: Immocontract Real Estate Management GmbH), FN 75965 p, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum 31.12.2023 verschmolzen. Die Eintragung der Verschmelzung im Firmenbuch erfolgte zum 04.10.2024. Die Übernahme der Vermögens erfolgte unter Ansatz der Buchwerte gemäß § 202 Abs. 2 UGB.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar, da aufgrund der rückwirkenden Verschmelzung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 30.09.2024 Ergebnisanteile in den jeweiligen Gewinn- und Verrechnungsposten enthalten sind, für die noch kein wirtschaftliches Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögen bestanden hat.

Anhang

1.2. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile, Software sowie Lizenzen	1 - 7
Geschäfts(Firmenwert)	10

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 - 13

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Anhang

1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.4. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten die Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände.

1.5. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der "Projected-Unit-Credit" Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,25 % (Vorjahr: 2,1 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,6 % (Vorjahr: 1,5 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wird nicht berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Anhang

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

1.8. Derivative Finanzinstrumente

Im Berichtsjahr gibt es keine derivativen Finanzinstrumente

Anhang

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im beiliegenden Anlagenspiegel dargestellt.

Aus der Verschmelzung resultiert ein Buchwertzugang von EUR 317.435,72.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von rd. EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 2,5 Mio.) enthalten, die gegenüber der Muttergesellschaft ADOMO Beteiligungs GmbH bestehen und kurzfristig fällig sind. Wirtschaftlich betrachtet ist mit einer Rückführung dieser kurzfristig ausgewiesenen Forderungen nicht zu rechnen. Im Juni 2025 wurde zwischen der Gesellschaft und der ADOMO Beteiligungs GmbH bereit vereinbart, dass die zum Stichtag aushaftenden Forderungen zukünftig mit entsprechenden Ausschüttungsverbindlichkeiten der Gesellschaft aufgerechnet werden. Die Geschäftsführung geht aufgrund der weiterhin positiven Ergebnisentwicklung davon aus, dass die entsprechenden Forderungen mittelfristig entsprechend zur Gänze aufgerechnet werden können und die zum Stichtag 31.12.2024 aushaftenden Beträge daher jedenfalls als werthaltig zu beurteilen sind.

Weiters sind in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen Forderungen in Höhe von rd. EUR 1,6 Mio. enthalten, die gegenüber der icm Immobilien Comfort Management GmbH bestehen und ebenfalls kurzfristig fällig sind. Wirtschaftlich betrachtet ist mit einer gänzlichen Rückführung dieser kurzfristig ausgewiesenen Forderungen ebenfalls nicht zu rechnen. Im Mai 2025 wurde mittels Aufrechnungserklärung eine entsprechende Aufrechnung von bestehenden Forderungen bzw. Verbindlichkeiten zwischen den jeweiligen Gesellschaften durchgeführt, wodurch sich der Forderungsausstand bei der Gesellschaft bereits entsprechend reduziert hat. Weitere Aufrechnungen des bereits reduzierten, noch offenen Forderungsbetrages sollen weiters mit zukünftig zu erbringenden Leistungen seitens der icm Immobilien Comfort Management GmbH an die Gesellschaft ebenfalls vorgenommen werden. Auch diesbezüglich geht die Geschäftsführung aufgrund der weiterhin positiven Entwicklung der Gesellschaft davon aus, dass die noch offenen Forderungsbeträge mittelfristig entsprechend zur Gänze aufgerechnet werden können und die zum Stichtag 31.12.2024 aushaftenden Beträge daher jedenfalls als werthaltig zu beurteilen sind.

Aktive latente Steuern

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz betreffend Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen wurden aktive latente Steuern in Höhe von EUR 86.709,00 (Vorjahr: EUR 66.589,11) angesetzt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2024 EUR 1.360.885,42. Aus der Verschmelzung resultierte eine Kapitalrücklage in Höhe von EUR 132.952,10, davon wurden EUR 94.952,10 in den Bilanzgewinn aufgelöst. Zur Vermeidung eines kapitalertsperrenden Effekts wurde ein Betrag von EUR 38.000,00 für die Dauer von mindestens drei Jahre in die gebundene Kapitalrücklage eingestellt.

Anhang

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen				
Rückstellungen für Abfertigungen				
Rückstellung für Abfertigungen	875.445,00	0,00	292.735,00	1.168.180,00
Rückstellungen für Pensionen				
Rückstellung für Pensionen	181.658,00	0,00	31.011,00	212.669,00
sonstige Rückstellungen				
Rückstellung Ausmietung	0,00	0,00	1.720,28	1.720,28
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	198.329,71	198.329,71	435.435,21	435.435,21
Rückstellung für Prämien	128.255,06	128.255,06	341.000,00	341.000,00
Rückstellung für Gutstunden	22.127,08	22.127,08	88.781,26	88.781,26
Rückstellung für Altersteilzeit	27.687,70	0,00	25.842,63	53.530,33
Rückstellung für Rechts- u. Beratungskosten	0,00	0,00	27.500,00	27.500,00
Rückstellung für noch nicht fakt. Eingangsrechnung	0,00	0,00	11.500,00	11.500,00
	376.399,55	348.711,85	931.779,38	959.467,08
Summe Rückstellungen	1.433.502,55	348.711,85	1.255.525,38	2.340.316,08

Anhang

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 180.981,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Die Art der dinglichen Sicherheiten bestehen in Forderungsabtretung und einer Bürgschaft.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Erfolgsrealisierung erfolgt entsprechend der Leistungserbringung bzw. bei den Bauherrenmodellen erfolgt die Realisierung wie folgt:

Kleines Bauherrenmodell: Aufgrund der zunehmend bereits im Vorfeld zu erbringenden Leistungen, werden 80% der Leistungen im ersten Monat (somit im Monat der Konstituierung) und die restlichen 20% ab dem Folgemonat bis zur Fertigstellung des Bauprojekts realisiert.

Großes Bauherrenmodell: Die erbrachten Leistungen werden wie folgt abgegrenzt:

1. und 2. Jahr (40 % der Vertragssumme)

Im Jahr der Konstituierung (Jahr 1):

o Von den 40 % der Vertragssumme wird die Hälfte unmittelbar im Monat der Konstituierung realisiert.

o Die verbleibenden 50 % der 40 % werden anteilig entsprechend der Anzahl der Leistungsmonate über die ersten zwei Jahre verteilt.

Im 3. Jahr werden 30 % der Vertragssumme realisiert.

Im 4. Jahr ebenfalls 30 % der Vertragssumme.

Steuern vom Einkommen und Ertrag - Gruppenbesteuerung

Gruppenbesteuerung: Seit 2022 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG, mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger.

Die Steuerumlage beträgt 21% (Vj 23 %) des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinnes. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr ein Verlust erzielt bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in den darauf folgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Anhang

Mit Beendigung dieses Vertrages erlischt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds, einen Steuerausgleich an den Gruppenträger zu leisten.

Vom Gruppenmitglied während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung haben sich Gruppenträger und Gruppenmitglied zu einigen, wobei als Richtwert 40% der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll.

Steuerumlage 2024 (Körperschaftsteuer): EUR 279.110,00 (Vorjahr: EUR 217.662,48)

Ford./Verb. aus Steuerumlage: EUR 7.768,82 (Vorjahr: EUR -118.522,16)

3. Sonstige Angaben

3.1. Unternehmensbeziehungen

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 7 UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt:

Name des Mutterunternehmens: Soravia Investment Holding GmbH

Sitz des Mutterunternehmens: Wien

Firmenbuch: FN 304129z

Ort der Offenlegung: Handelsgericht Wien

3.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 27.500,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Geschäftsführung:	Name	seit
	Hundskarl Harald	01.10.2000
	Sturm Thomas	09.10.2024

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft. Es wurden keine Kredite und Vorschüsse an die Geschäftsführer gewährt.

Anhang

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	126	46
Gesamt	126	46


3.4. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.285.885,42 einen Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 1.100.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten.

Es besteht eine Ausschüttungssperre gem. 235 Abs. 2 UGB in Höhe der aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR 86.709,00 (Vj EUR 66.589,11).

3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die finanzielle Auswirkungen auf die Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft haben.


 Datum, Unterschriftender Geschäftsführer
 26.08.2025

Lagebericht

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1. Allgemeines

Die österreichische Hausverwaltungsbranche ist stark fragmentiert und regional geprägt, mit zahlreichen lokalen Verwaltungen, die häufig unter 5.000 Einheiten betreuen. Es gibt eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Anbieter, während nur wenige große Unternehmen signifikante Marktanteile besitzen. Die größten Player – etwa IMV, BUWOG oder ÖRAG – verwalten jeweils weit über 20.000 bis 50.000 Einheiten. Mit der Fusionierung der auf Wohnungseigentum spezialisierten Dr. W.W. Donath GmbH und der IMA Immobilien Management GmbH mit Fokus auf Miteigentum und Bauherrenmodelle, konnte die Dienstleistungspalette auf sämtliche Nutzungsarten und Eigentümerstrukturen ausgeweitet werden. Außerdem stieg die IMMOcontract Real Estate Management GmbH mit einer verwalteten Nutzfläche von 2 Mio. m² zu einer der größten Hausverwaltungen Österreichs auf.

2. Geschäftsverlauf

Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH, die im Jahr 2024 aus den beiden etablierten Hausverwaltungsbetrieben Dr. W.W. Donath GmbH und der IMA Immobilien Management GmbH entstanden ist, bündelt Kompetenzen in allen Fachbereichen der Hausverwaltungs-Dienstleistung. Verwaltet werden Wohnimmobilien im schlichten Miteigentum wie auch im Wohnungseigentum sowie Bauherrenmodelle und Gewerbeobjekte. Außerdem bietet das Unternehmen Unterstützung im Rahmen der steuerlichen Abwicklung für Immobilieneigentümer:innen, insbesondere im Bereich der Bauherrenmodelle. Mit 31.12.2024 verwaltet das Unternehmen 970 Immobilien mit einer Nutzfläche von 2.309.246,03 m² und 41.055 Bestandseinheiten. Sowohl die Dr. W.W. Donath GmbH als auch die IMA Immobilien Management GmbH sind bereits seit vielen Jahrzehnten erfolgreich am Markt tätig und verzeichneten ein kontinuierliches Auftrags- bzw. Umsatzwachstum. Dieser Trend setzte sich mit der Zusammenführung der beiden Unternehmen fort und sollte sich in den kommenden Jahren aufgrund der erfolgreichen Fusionierung und den starken Markennamen verstärken.

Lagebericht

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Ertragslage

in EUR	2024	2023
Umsatzerlöse	14.673.724	4.822.711
sonstige betriebliche Erträge	435.865	414.296
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	-1.929.885	0
Personalaufwand	-9.407.968	-3.151.645
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.697.110	-1.218.613
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1.074.626	866.749
<i>in % vom Umsatz</i>	7%	18%
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-162.146	-47.071
Betriebsergebnis (EBIT)	912.480	819.678
<i>in % vom Umsatz</i>	6%	17%
Finanzertrag	382.532	202.660
Finanzaufwand	-57.154	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1.237.859	1.022.338
<i>in % vom Umsatz</i>	8%	21%
Steuern vom Einkommen	-249.854	-243.032
Ergebnis nach Steuern	988.005	779.306

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Verschmelzung sind die vorstehenden sowie nachfolgend angeführten Vorjahreswerte bzw. Kennzahlen des Vorjahres 2023 nur bedingt vergleichbar.

Lagebericht

Vermögens- und Finanzlage

Kennzahlen		2024	2023
Eigenkapitalquote	= Eigenkapital	20,5%	31,6%
	Gesamtkapital		
Verschuldungsgrad	= Fremdkapital	79,5%	68,4%
	Gesamtkapital		
Gesamtkapitalrentabilität	= EBT	24,9%	30,5%
	Ø-Gesamtkapital		
Eigenkapitalrentabilität	= EBT	103,1%	102,2%
	Ø-Eigenkapital		

Das working capital setzt sich 2024 und 2023 wie folgt zusammen:

Working Capital in EUR:	2024	2023
Kfr. Umlaufvermögen	5.692.701	2.610.510
abzügl. kfr. Fremdkapital	-3.803.194	-1.197.208
= Working Capital	1.889.507	1.413.302

Die Cash-Flow Kennzahlen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit:	867.885	447.963
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit:	68.679	202.660
<u>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit:</u>	<u>-472.286</u>	<u>-700.000</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes:	464.278	-49.377

Finanzmittelbestand am Anfang der Periode:	EUR	24.784,00
Finanzmittelbestand am Ende der Periode:	EUR	489.062,00

Aufgrund der positiven Entwicklung der Gesellschaft resultiert ein Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von EUR 867.885,--. Die Investitionen ins Anlagevermögen wurden im Wesentlichen aus den positiven Effekten aus der Einzahlungen aus Zinsen finanziert. Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Gewinnausschüttung sowie aus der Erhöhung von Finanzierungen.

Lagebericht

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personal- und Sozialwesen

Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH ist ein Dienstleistungsbetrieb dessen Erfolg maßgeblich von der Qualität der eingesetzten Fachkräfte abhängig ist. Aus diesem Grund legt das Unternehmen größten Wert auf Aus- und Weiterbildung sowie Kontinuität in der Personalbesetzung. Neben einem umfangreichen internen Fortbildungsprogramm, sind die Fachkräfte des Unternehmen stets angehalten die Ausbildung zum Immobilitreuhänder, eingeschränkt auf Hausverwaltung, abzuschließen. Neben zahlreichen anderen Incentives unterstützt das Unternehmen hierbei finanziell, um die besten Mitarbeiter: innen langfristig im Unternehmen zu halten. Mit 31.12.24 beschäftigt die IMMOcontract Real Estate Management GmbH 135 Angestellte auf insgesamt 5 Standorten (zwei in Wien, Linz, Graz und Kärnten).

Umweltbelange

Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH ist aktiv bemüht, die Umwelt zu schützen. Auch im Bereich des verwalteten Immobilienbestandes legt das Unternehmen größten Wert auf Umweltschutz (bspw. Energieeinkauf, Reinigungsdienstleister, thermisch-energetische Sanierungen etc.).

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Aktuelle Entwicklungen 2025 zeigen ein gemischtes Bild im Immobiliensektor. In einigen Regionen wird ein starker Preisanstieg erwartet, während andere Gebiete von einer Stabilisierung oder sogar einem Rückgang der Immobilienpreise profitieren könnten. Faktoren wie die wirtschaftliche Entwicklung, demographische Trends und politische Entscheidungen spielen eine entscheidende Rolle. Es wird erwartet, dass Städte mit hoher Nachfrage und begrenztem Angebot die höchsten Preise verzeichnen werden. Dagegen könnten ländliche Gebiete, die von Abwanderung betroffen sind, einen Rückgang der Immobilienpreise erleben.

Die weitere Entwicklung des Immobilienmarkts hängt an verschiedenen Faktoren. Kurzfristig sind dabei unter anderem die Zinsentscheidungen der EZB und die weitere Entwicklung der Inflation relevant. Die Zinsentwicklung wird daher auch als zentrale Schlüsselfrage gesehen.

Langfristig gibt es jedoch noch weitere Themen, die für den Markt und die Bewertungen einzelner Objekte immer relevanter werden. Dazu gehören der Klimawandel, Energieeffizienz und ESG sowie der demographische Wandel. Ebenfalls entscheidend für die zukünftige Wertentwicklung von Immobilien bleibt das Thema der Digitalisierung und die Verfügbarkeit von Breitband- und Glasfaser-Internet am Standort. Eine neue Herausforderung für die Marktteilnehmer ist zudem das Thema KI und die Integration von KI-Anwendungen in Geschäftsmodelle und Geschäftsprozesse.

In Österreich ist das Auslaufen eines ausgeprägten Wohnbauzyklus zu beobachten. Der Höhepunkt an fertiggestellten Wohnungen wurde 2021 mit 71.163 Wohnungen in Österreich erreicht. Eine Prognose der Statistik Austria auf Basis der Baubewilligungen lässt für die Jahre 2022–2024 einen Rückgang der Fertigstellungen auf 59.000, 57.000 und 43.000 Wohnungen erwarten.

Hinsichtlich der jeweiligen Immobilien-Assetklassen wird die voraussichtliche Entwicklung für das Jahr 2025 wie folgt erwartet:

Wohnimmobilien:

Es wird davon ausgegangen, dass die Kaufpreise im bisher äußerst stabilen Wohnsegment im Jahr 2025 voraussichtlich sinken werden. Ausgenommen sind Bestlagen, wo weiterhin von konstanten

Lagebericht

Preisentwicklungen ausgehen ist. In schlechteren Lagen werden sinkende Preise erwartet.

Büroimmobilien:

Schon im Vorjahr sind die Preise im Bürosegment gesunken. Diese Tendenz dürfte weiter anhalten. Nur in Bestlagen sollte sich das Niveau konstant entwickeln, überall sonst wird von rückläufigen Preisen ausgegangen.

Handelsimmobilien:

Im Handel zeigt das Preis-Barometer ebenfalls nach unten: Sowohl für Einkaufszentren als auch bei Einzelhandelsimmobilien sollten die Preise nur in Spitzenlagen gleichbleiben, ansonsten wird mit einem Rückgang des Preisniveaus gerechnet. Besonders bei Shopping-Centern in der Peripherie ist das Bild sehr eindeutig, wo mit fallenden Preisen zu rechnen ist.

Hotelimmobilien:

Sowohl für Business-Hotels als auch für Ferienimmobilien wird von rückläufigen Preisen ausgegangen - vor allem bei Objekten in schlechterer Lage und in der Peripherie.

Logistikimmobilien:

Ähnlich gelagerte Erwartungen gibt es für Logistikimmobilien, allerdings werden bei diesen zumindest auch in schlechteren Lagen noch stabile Preise erwartet.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die Immobilienbranche steht auch im Jahr 2025 vor erheblichen Herausforderungen: gestiegene Baukosten, anhaltende Zurückhaltung bei Investoren, eingeschränkte Finanzierungsbereitschaft von Banken sowie Unsicherheiten aufseiten der Bauträger prägen das Marktumfeld.

Realeinkommen haben sich nach den inflationsbedingten Verlusten der Vorjahre nur langsam erholt, und die internationale Industriekonjunktur zeigt weiterhin Schwächen. Die Industrieproduktion in Österreich zieht nur schleppend an, weshalb das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 voraussichtlich um lediglich 1,2 % wachsen wird. Die Inflation wird laut aktuellen Schätzungen auf rund 3 % zurückgehen und sich damit weiter normalisieren.

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken und der Tatsache, dass die Anzahl an auf den Markt kommenden Neuimmobilien rückläufig ist, hat die Branche mit steigenden Lohnkosten bei stagnierenden Erlösen umzugehen, zumal der Gesetzgeber die für die Wertsicherung der Hausverwaltungserlöse maßgeblichen Kategoriebeträge mit dem Inflationslinderungsgesetz eingeschränkt hat.

Die darüber hinaus größten Herausforderungen der Branche bestehen insbesondere in folgenden Aspekten:

- **Fachkräftemangel:** Der zunehmende Mangel an qualifiziertem Verwaltungspersonal – sowohl technisch als auch juristisch – erschwert das Wachstum und belastet die Servicequalität.
- **Digitalisierung:** Viele Hausverwaltungen müssen nachziehen, was digitale Kundenportale, automatisierte Abrechnungen und mobile Kommunikation betrifft. Die Kosten und Umsetzungsdauer sind hoch. Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH ist in diesen Bereichen jedoch durchaus schon unter jenen Betrieben des Marktes mit dem größten Digitalisierungsfortschritt
- **Regulatorische Komplexität/ Judikatur:** Das WEG (Wohnungseigentumsgesetz), das Mietrechtsgesetz und die stark mieterfreundliche, schnelllebige Judikatur erfordern juristische

Lagebericht

Expertise und verursachen steigenden Verwaltungsaufwand.

- **ESG/ Umweltschutz:** Anforderungen an ESG-konformes Gebäudemanagement sowie führen zu einem Spannungsfeld zwischen Kostendeckung und Kundenzufriedenheit, bieten aber auch die Chance neue Geschäftsfelder zu bedienen.
- **KI:** KI hält bereits Einzug in die Verwaltungsbranche und ist vielfach geeignet den Verwaltungsaufwand im Bereich einfacher, administrativer Prozesse zu reduzieren und die Organisation zu verschlanken.

Forschung und Entwicklung

In der IMMOcontract Real Estate Management GmbH wird keine Forschung und Entwicklung im Sinne des § 243 Abs. 3 Z 2 UGB betrieben.



Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

26.08.2025

Gesellschafterbeschlüsse

IMMOcontract Real Estate Management GmbH

UMLAUFBESCHLUSS

der Gesellschafter der

IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Jakov-Lind-Straße 4/2/3. OG
1020 Wien

Gesellschafter:	Name	Anteil in EUR	Anteil in %
	ADOMO Beteiligungs GmbH	37.000,00	100

Die Geschäftsführer beantragen im Umlaufwege, die Gesellschafter mögen folgenden Anträgen zustimmen:

1. Beschlussfassung

Der Art der Beschlussfassung auf schriftlichem Wege gemäß § 34 Abs. 2 GmbHG wird zugestimmt.

2. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

Der Jahresabschluss der IMMOcontract Real Estate Management GmbH, der allen Gesellschaftern gleichzeitig zugeht, wird genehmigt und gilt damit als festgestellt.

3. Verwendung des Bilanzergebnisses 2024

Der Bilanzgewinn 2024 von € 1.285.885,42 wird in Höhe von EUR 1.100.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und in Höhe von EUR 185.885,42 auf neue Rechnung vorgetragen.

4. Entlastung der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.

5. Bestellung Abschlussprüfer

Die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 292963d, mit der Geschäftsanschrift QBC 4 - Am Belvedere 4, 1100 Wien, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

Die tiefstehenden Gesellschafter bestätigen mit ihrer Unterschrift unter Beisetzung des Datums die Zustimmung zu diesem Umlaufbeschluss, wodurch die Abhaltung einer ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024 ersetzt wird.

09.09.2025 Datum

Unterschrift



4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOcontract Real Estate Management GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 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 Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

SONSTIGER SACHVERHALT

Der Jahresabschluss der IMMOcontract Real Estate Management GmbH, Wien, für das am 31.12.2023 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, 29.8.2025

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Pramböck'.

Christoph Felix Pramböck, 29.08.2025 10:39
qualifiziert elektronisch signiert

Dr. Christoph Pramböck
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.