

# **SPA Industrie- Commerz und Handels AG, Wien**

Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2024



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



**Shape the future  
with confidence**

# SPA Industrie-Commerz und Handels AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

SPA Industrie-Commerz und Handels AG

Schwarzenbergplatz 5/ 7.1

AT-1030 Wien

Firmenbuch-Nr: FN102850a - HG Wien

Firmensitz: Wien

UID- Nr: ATU 14797308

## Anlagen

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Jänner 2024 bis zum 31. Dezember 2024
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Anlagen

**SPA Industrie-Commerz und Handels AG**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

AKTIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	PASSIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. eingefordertes und eingezahltes Grundkapital</b>	365.000,00	365.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	110.000,00	110.000,00	gezeichnetes Grundkapital: EUR 365.000,00 (Vj: EUR 365.000,00)		
	110.000,00	110.000,00	<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
<b>II. Sachanlagen</b>			1. gesetzliche Rücklage	36.500,00	36.500,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	27.182.284,70	27.877.629,24		36.500,00	36.500,00
2. technische Anlagen und Maschinen	9.193,00	13.486,76	<b>III. Bilanzgewinn</b>	10.346.620,55	9.736.632,63
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.023.635,26	1.155.755,86	davon Gewinnvortrag: EUR 9.298.632,63		
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	118.819,39	69.643,39	(Vj: EUR 8.802.311,53)		
	28.333.932,35	29.116.515,25		10.748.120,55	10.138.132,63
	28.443.932,35	29.226.515,25	<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	9.959,16	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Rückstellungen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Steuerrückstellungen	20.506,00	20.182,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.691,35	127.771,48	2. sonstige Rückstellungen	12.868,00	9.200,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)				33.374,00	29.382,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	148,80	0,00	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.145.868,96 (Vj: EUR 2.302.444,52)		
davon sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 17.000.000,00 (Vj: EUR 17.720.000,00)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.720.000,00	18.440.000,00
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	132.178,11	77.368,14	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 720.000,00 (Vj: EUR 720.000,00)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 17.000.000,00 (Vj: EUR 17.720.000,00)		
	137.018,26	205.139,62	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.940,31	170.538,14
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	237.857,40	734.717,48	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 92.940,31 (Vj: EUR 170.538,14)		
	374.875,66	939.857,10	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	97.814,66	2.886,80	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	982.983,46
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	20.700,00	20.700,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 982.983,46)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			4. sonstige Verbindlichkeiten	332.928,65	428.922,92
			davon aus Steuern: EUR 42.937,79 (Vj: EUR 73.108,84)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 332.928,65 (Vj: EUR 428.922,92)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
				18.145.868,96	20.022.444,52
	28.937.322,67	30.189.959,15		28.937.322,67	30.189.959,15

## SPA Industrie-Commerz und Handels AG

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

	EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		3.725.153,51	3.576.373,62
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige	6.417,54		147.412,96
		6.417,54	147.412,96
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-894.288,29		-952.201,86
		-894.288,29	-952.201,86
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-921.504,85		-914.235,84
		-921.504,85	-914.235,84
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-924,71		-2.188,57
b) übrige	-555.426,95		-583.141,84
		-556.351,66	-585.330,41
<b>6. Zwischensumme (Betriebsergebnis)</b>		<b>1.359.426,25</b>	<b>1.272.018,47</b>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.069,79	10.814,35
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-267.454,12	-288.873,72
davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.713,87 (Vj: EUR 20.702,22)			
<b>9. Zwischensumme (Finanzergebnis)</b>		<b>-247.384,33</b>	<b>-278.059,37</b>
<b>10. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.112.041,92</b>	<b>993.959,10</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-64.054,00	-59.638,00
davon latente Steuern: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.047.987,92</b>	<b>934.321,10</b>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>1.047.987,92</b>	<b>934.321,10</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		9.298.632,63	8.802.311,53
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>10.346.620,55</b>	<b>9.736.632,63</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2024**

### **Allgemeines**

Das Gebäude Schwarzenbergplatz 5, 1030 Wien wurde in der zweiten Jahreshälfte 2005 abgerissen. Entsprechend der jüngeren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurden die Restbuchwerte des abgerissenen Gebäudes außerplanmäßig abgeschrieben und die Abbruchkosten als laufender Aufwand behandelt.

Mitte des Jahres 2008 wurde mit der Besiedelung des neuen Gebäudes und dem Betrieb der Tiefgarage begonnen und die Bautätigkeit beendet.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde 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 wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2024.

**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 Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a (Anlagenspiegel) hervor.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude	50
• Immaterielle Vermögensgegenstände	33,3
• BGA	5-15

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

**Aktive latente Steuern**

Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgt bilanzorientiert auf Basis des Temporary-Konzepts.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften, sofern die Verpflichtung bzw. der Eintritt des Verlustes am Abschlusstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung****Erläuterungen zur Bilanz****Aktiva**

<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>28.443.932,35</b>
	Vj: EUR	29.226.515,25

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>110.000,00</b>
	Vj: EUR	110.000,00

Die unter diesem Posten ausgewiesenen Rechte wurden bis zum Geschäftsjahr 2019 abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2020 erfolgte keine Abschreibung mehr, da es zu einer Neueinschätzung des Abschreibungsplanes gekommen ist.

<b>II. Sachanlagen</b>	<b>EUR</b>	<b>28.333.932,35</b>
	Vj: EUR	29.116.515,25

Das Büro- und Geschäftshaus samt Tiefgarage wurde 2008 fertig gestellt, die Inbetriebnahme erfolgte ab dem 15. Juli 2008. Die Abschreibungsdauer beträgt 50 Jahre.

Die Abschreibungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 5 bis 15 Jahre.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen ein Photovoltaikprojekt im Dachbereich des Objektes.

Der in der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund enthaltene Grundwert beträgt EUR 3.882.939,56 (Vj: EUR 3.882.939,56).

<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>374.875,66</b>
	Vj: EUR	939.857,10
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>137.018,26</b>
	Vj: EUR	205.139,62

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.691,35	0,00	127.771,48	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	148,80	0,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	132.178,11	0,00	77.368,14	0,00
	137.018,26	0,00	205.139,62	0,00

Unter den sonstigen Forderungen befinden sich Erträge iHv EUR 132.178,11 (Vj: EUR 54.945,14), die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Diese sind im Wesentlichen auf Betriebskostenabrechnungen und Vorsteuerkürzungen, die an die Mieter weitergegeben werden, zurückzuführen.

<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>237.857,40</b>
	Vj: EUR	734.717,48
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>20.700,00</b>
	Vj: EUR	20.700,00

Die aktiven latenten Steuern betreffen eine quasi-permanente Differenz, da die ausgewiesenen Rechte unter den immateriellen Vermögensgegenständen ab dem Geschäftsjahr 2020 nicht mehr abgeschrieben werden. Diese ist mit der Verbuchung der aktiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2020 gemäß dem Temporary-Konzept berücksichtigt worden. Als Folge der Steuerreform 2022 wurde im Jahr 2024 der Aktivposten der latenten Steuer an den Körperschaftssteuersatz von 23 % angepasst.

**Passiva**

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>EUR</b>	<b>10.748.120,55</b>
	Vj: EUR	10.138.132,63

<b>I. eingefordertes und eingezahltes Grundkapital</b>	<b>EUR</b>	<b>365.000,00</b>
	Vj: EUR	365.000,00

<b>Zusammensetzung</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	EUR	EUR
gezeichnetes Grundkapital	365.000,00	365.000,00
	365.000,00	365.000,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 365.000,00 und ist in 5.000 Inhaberaktien zum Nennwert von je EUR 73,00 zerlegt.

<b>II. Gewinnrücklagen</b>	<b>EUR</b>	<b>36.500,00</b>
	Vj: EUR	36.500,00

Die Gewinnrücklage betrifft die gesetzliche Gewinnrücklage iHv 10% des Grundkapitals.

<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>EUR</b>	<b>9.959,16</b>
	Vj: EUR	0,00

Die Investitionszuschüsse betreffen Zuschüsse für die Errichtung von E-Ladestationen.

<b>C. Rückstellungen</b>	<b>EUR</b>	<b>33.374,00</b>
	Vj: EUR	29.382,00

	Stand 31.12.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Steuerrückstellungen	20.182,00	0,00	0,00	324,00	20.506,00
sonstige Rückstellungen	9.200,00	0,00	152,00	3.820,00	12.868,00
	29.382,00	0,00	152,00	4.144,00	33.374,00

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für die Wirtschaftsprüfung und die Beistellung eines Brandschutzbeauftragten aus 2024. Die Steuerrückstellungen betreffen ausschließlich das Geschäftsjahr 2024.

<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>18.145.868,96</b>
	Vj: EUR	20.022.444,52

#### Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreswerte in Klammer)

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.720.000,00 (18.440.000,00)	720.000,00 (720.000,00)	2.880.000,00 (2.880.000,00)	14.120.000,00 (14.840.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.940,31 (170.538,14)	92.940,31 (170.538,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (982.983,46)	0,00 (982.983,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	332.928,65 (428.922,92)	332.928,65 (428.922,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	18.145.868,96 (20.022.444,52)	1.145.868,96 (2.302.444,52)	2.880.000,00 (2.880.000,00)	14.120.000,00 (14.840.000,00)

<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>17.720.000,00</b>
	Vj: EUR	18.440.000,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen gegenüber der Oberbank AG, iHv EUR 17.720.000,00 (Vj: EUR 18.440.000,00). Im Zuge einer Vertragsänderung im Geschäftsjahr 2022 wurde die Laufzeit des Kredits bis 31.12.2043 verlängert und der Zinssatz bis 31. Dezember 2036 fixiert. Die Besicherung blieb von der Vertragsänderung unberührt. Die gesamten Bankverbindlichkeiten sind durch Eintragung ins Grundbuch hypothekarisch besichert.

<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>92.940,31</b>
	Vj: EUR	170.538,14

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren zur Gänze aus Aufwendungen im Zuge der gewöhnlichen Hausverwaltung sowie aus dem laufenden Geschäft.

<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
	Vj: EUR	982.983,46

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Geschäftsjahr 2023 die Dividendenverbindlichkeit im Zusammenhang mit der Ausschüttung des Bilanzgewinnes aus dem Jahr 2022, die Darlehensverbindlichkeit sowie Zinsverbindlichkeiten gegenüber der JB & B-Beteiligungs GmbH.

<b>4. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>332.928,65</b>
	Vj: EUR	428.922,92

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen aus den Betriebskosten iHv EUR 44.912,76 (Vj: EUR 94.622,15) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Zusätzlich bestehen die sonstigen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen iHv EUR 245.078,10 (Vj: EUR 245.078,10) sowie der Umsatzsteuerzahllast für November und Dezember 2024.

### **Sonstige Angaben**

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

### **Beschäftigte**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 (wie im Vorjahr) keine Dienstnehmer beschäftigt.

### **Ergebnis (-Verwendung)**

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss iHv EUR 1.047.987,92 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn iHv EUR 10.346.620,55 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

### **Organe**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand an:

- Mag. Philipp Gaier (bis 10.6.2025)
- Johann Breiteneder (ab 7.4.2025)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten dem Aufsichtsrat an:

- Mag. Werner Leiter; Vorsitzender
- Mag. Wolfgang M. Fritz; Vorsitzender Stellvertreter
- Dr. Johannes Stowasser, Mitglied

Wien, am 16. Juni 2025

Vorstand  
Johann Breiteneder



## SPA Industrie-Commerz und Handels AG

## Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschreibungen					kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>															
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	110.000,00	110.000,00	0,00	
	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	110.000,00	110.000,00	0,00	
<b>II. Sachanlagen</b>															
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	38.154.846,51	22.131,83	0,00	0,00	38.176.978,34	10.277.217,27	717.476,37	0,00	0,00	0,00	10.994.693,64	27.182.284,70	27.877.629,24	717.476,37	
2. technische Anlagen und Maschinen	279.512,64	0,00	0,00	0,00	279.512,64	266.025,88	4.293,76	0,00	0,00	0,00	270.319,64	9.193,00	13.486,76	4.293,76	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.275.766,56	58.871,71	0,00	0,00	2.334.638,27	1.120.010,70	190.992,31	0,00	0,00	0,00	1.311.003,01	1.023.635,26	1.155.755,86	190.992,31	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	69.643,39	49.176,00	0,00	0,00	118.819,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.819,39	69.643,39	0,00	
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	8.742,41	8.742,41	0,00	0,00	0,00	8.742,41	0,00	8.742,41	0,00	0,00	0,00	0,00	8.742,41	
	40.779.769,10	138.921,95	8.742,41	0,00	40.909.948,64	11.663.253,85	921.504,85	0,00	8.742,41	0,00	12.576.016,29	28.333.932,35	29.116.515,25	921.504,85	
	40.979.769,10	138.921,95	8.742,41	0,00	41.109.948,64	11.753.253,85	921.504,85	0,00	8.742,41	0,00	12.666.016,29	28.443.932,35	29.226.515,25	921.504,85	

---

## Lagebericht der SPA Industrie-Commerz und Handels AG

### für den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2024

#### 1. Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der SPA Industrie-Commerz und Handels AG ist der Besitz, der Erwerb, die Veräußerung, die Pacht, die Verpachtung, die An- und Vermietung, die Entwicklung und die Verwaltung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken, insbesondere am Standort 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5.

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der JB & B-Beteiligungs GmbH, Wien.

#### 2. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt wie auch im Vorjahr kein Personal.

#### 3. Geschäftsverlauf

Für den Abschluss zum 31. Dezember 2024 belief sich der Jahresüberschuss der SPA Industrie-Commerz und Handels AG auf TEUR 1.048. Das Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 1.112 setzt sich aus einem Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 1.359 und dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -247 zusammen.

#### 4. Ausgewählte Kennzahlen per 31. Dezember 2024

Im Folgenden wird auf die für die Gesellschaft wichtigsten finanz- bzw. erfolgswirtschaftlichen Kennzahlen eingegangen und deren Berechnung kurz erklärt (aufgrund der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten).

#### 4.1. Vermögenslage

Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 und vergleichen diesen mit den Daten der Bilanz zum 31. Dezember 2023. Die sachlich zusammengehörenden Bilanzposten werden zusammengefasst. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sehen wir als langfristig an.

#### A K T I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	110	0,4	110	0,4	0	---
Sachanlagen	28.333	97,9	29.117	96,4	-784	-2,7
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.443</b>	<b>98,3</b>	<b>29.227</b>	<b>96,8</b>	<b>-784</b>	<b>-2,7</b>
Lieferforderungen	5	0,0	128	0,4	-123	-96,1
<i>Sonstige Vermögensg.</i>	132	0,5	77	0,3		
übrige Forderungen	132	0,5	77	0,3	55	71,4
<i>Kassenbestand</i>	238	0,8	734	2,4		
Liquide Mittel	238	0,8	734	2,4	-496	-67,6
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>375</b>	<b>1,3</b>	<b>939</b>	<b>3,1</b>	<b>-564</b>	<b>-60,1</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	98	0,3	3	0,0	95	3.166,7
Aktive latente Steuern	21	0,1	21	0,1	0	---
<b>A K T I V A</b>	<b>28.937</b>	<b>100,0</b>	<b>30.190</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.253</b>	<b>-4,2</b>

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 98,3%, jener des Umlaufvermögens 1,3%. Dies ist im Wesentlichen auf die Geschäftstätigkeit der Vermietung zurückzuführen. Die Veränderungen des Sachanlagevermögens resultieren aus Zugängen im Jahr 2024 iHv EUR 138.921,95 sowie aus der laufenden Abschreibung. Die Investitionen betreffen im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen die Erweiterung der Zutrittskontrolle für das gesamte Gebäude und Elektroinstallationen in den Serverräumen. Der Bestand an liquiden Mitteln ist gesunken und beträgt zum 31.12.2024 TEUR 238 (Vj: TEUR 734).

## P A S S I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Nennkapital	365	1,3	365	1,2	0	---
Gewinnrücklagen	37	0,1	37	0,1	0	---
Bilanzgewinn	10.347	35,8	9.737	32,3	610	6,3
Eigenkapital	<b>10.749</b>	<b>37,2</b>	<b>10.139</b>	<b>33,6</b>	<b>610</b>	<b>6,0</b>
<b>Eigene Mittel</b>	<b>10.749</b>	<b>37,2</b>	<b>10.139</b>	<b>33,6</b>	<b>610</b>	<b>6,0</b>
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	10	0,0	0	0,0	10	---
<i>Verb. Bank 1-5 Jahre</i>	2.880	10,0	2.880	9,5		
<i>Verb. Bank &gt; 5 Jahre</i>	14.120	48,8	14.840	49,2		
Verbindlichkeiten	17.000	58,8	17.720	58,7	-720	-4,1
langfristiges Fremdkapital	<b>17.010</b>	<b>58,8</b>	<b>17.720</b>	<b>58,7</b>	<b>-710</b>	<b>-4,0</b>
<i>Steuerrückstellungen</i>	20	0,1	20	0,1		
<i>sonstige Rückstellungen</i>	13	0,0	9	0,0		
Rückstellungen	33	0,1	29	0,1	4	13,8
Lieferantenverbindlichkeiten	93	0,3	171	0,6		
Lieferantenverbindlichkeiten	93	0,3	171	0,6	-78	-45,6
Bankverbindlichkeiten	17.720	61,2	18.440	61,1		
<i>./. Verb. Bank 1-5 Jahre</i>	-2.880	-10,0	-2.880	-9,5		
<i>./. Verb. Bank &gt; 5 Jahre</i>	-14.120	-48,8	-14.840	-49,2		
Bankverbindlichkeiten	720	2,4	720	2,4	0	---
sonstige Verbindlichkeiten	332	1,2	429	1,3		
übrige Verbindlichkeiten	332	1,2	429	1,3	-97	-22,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	982	3,3		
Konzernverbindlichkeiten	0	0,0	982	3,3	-982	-100,0
kurzfristiges Fremdkapital	<b>1.178</b>	<b>4,0</b>	<b>2.331</b>	<b>7,7</b>	<b>-1.153</b>	<b>-49,5</b>
<b>Fremde Mittel</b>	<b>18.188</b>	<b>62,9</b>	<b>20.051</b>	<b>66,4</b>	<b>-1.863</b>	<b>-9,3</b>
<b>P A S S I V A</b>	<b>28.937</b>	<b>100,0</b>	<b>30.190</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.253</b>	<b>-4,2</b>

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.253 verringert und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 28.937.

Der Eigenkapitalanteil liegt mit 37,2% über dem Vorjahreswert von 33,6%. Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf 58,8% (Vorjahr: 58,7%), das kurzfristige Fremdkapital auf 4,0% (Vorjahr: 7,7%) der Bilanzsumme. Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals ist auf die Tilgung des Bankkredits zurückzuführen. Im Zuge einer Vertragsänderung wurde die Laufzeit des Kredits bis 31.12.2043 verlängert und der Zinssatz bis 31. Dezember 2036 fixiert. Zusätzlich wurde die Darlehenssumme gegenüber der JB & B-Beteiligungs GmbH am 02. Jänner 2022 auf EUR 630.000,00 erhöht. Im Jahr 2023 wurden EUR 100.000,00 getilgt. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu einer Rückzahlung des Darlehens von EUR 530.000,00. Die Rückführung des Darlehens hat im Juni 2024 stattgefunden.

## 4.2. Finanzlage - Geldflussrechnung

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.112	994
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	922	914
<b>Geldfluss aus dem Ergebnis</b>	<b>2.034</b>	<b>1.908</b>
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-26	-35
Zunahme von Rückstellungen	5	-6
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-719	562
<b>Netto-Geldzufluss aus dem Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.294</b>	<b>2.429</b>
Einzahlungen aus Ertragsteuern	26	26
<b>Netto-Geldzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.320</b>	<b>2.455</b>
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-139	-520
Einzahlungen aus Zuschüssen	10	-17
<b>Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-129</b>	<b>-537</b>
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-438	-876
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-1.250	-820
<b>Netto-Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.688</b>	<b>-1.696</b>
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-497	222
Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	735	513
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>238</b>	<b>735</b>

---

<b>Definition des Finanzmittelfonds:</b>	2024 TEUR	2023 TEUR
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	238	735
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>238</b>	<b>735</b>

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 gesunken. Aufgrund der Auszahlung einer Dividende kam es im aktuellen Geschäftsjahr zu einer Verringerung der liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Tilgungsrate des Bankkredits und der Tilgung des Darlehens gegenüber der JB & B-Beteiligungs GmbH.

## 4.3. Ertragslage

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.725	99,8	3.576	96,1	149	4,2
sonstige betriebliche Erträge	6	0,2	147	3,9	-141	-95,9
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>3.731</b>	<b>100,0</b>	<b>3.723</b>	<b>100,0</b>	<b>8</b>	<b>0,2</b>
Materialaufwand	-894	-24,0	-952	-25,6	58	-6,1
Abschreibungen	-922	-24,7	-914	-24,6	-8	0,9
sonstiger betrieblicher Aufwand	-556	-14,9	-585	-15,7	29	-5,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.359</b>	<b>36,4</b>	<b>1.272</b>	<b>34,1</b>	<b>87</b>	<b>6,8</b>
Finanzaufwendungen	-267	-7,2	-289	-7,8	22	-7,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-247</b>	<b>-6,6</b>	<b>-278</b>	<b>-7,5</b>	<b>31</b>	<b>-11,2</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.112</b>	<b>29,7</b>	<b>994</b>	<b>26,6</b>	<b>118</b>	<b>11,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64	-1,7	-59	-1,6	-5	8,5
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.048</b>	<b>28,1</b>	<b>935</b>	<b>25,0</b>	<b>113</b>	<b>12,1</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.048</b>	<b>28,1</b>	<b>935</b>	<b>25,0</b>	<b>113</b>	<b>12,1</b>
Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	9.299	249,2	8.802	236,4	497	5,6
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>10.347</b>	<b>277,3</b>	<b>9.737</b>	<b>261,4</b>	<b>610</b>	<b>6,3</b>

Der Umsatz ist im aktuellen Geschäftsjahr um 4,2% gestiegen.

#### 4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

##### Kennzahlen zur Ertragslage:

	2023	2024
<b>Eigenkapitalrentabilität (Return on equity - ROE)</b>		
Ergebnis vor Steuern durch. Eigenkapital	10%	11%
	2023	2024
<b>Eigenmittelquote (§ 23 URG)</b>		
Eigenkapital x 100 Gesamtkapital - Erhaltene Anzahlungen	33,58%	37,16%
<b>Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren (§ 24 Abs. 1 URG)</b>		
Effektivverschuldung Mittelüberschuss	10,54	9,11
<b>Effektivverschuldung (§ 24 Abs. 1 URG)</b>		
Fremdkapital - Liquide Mittel - Erhaltene Anzahlungen 1000	19.317	17.941

##### Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2023	2024
<b>Nettoverschuldung (Net Debt)</b>		
verzinsliches Fremdkapital - - flüssige Mittel 1000	17.705	17.482
<b>Nettoumlaufvermögen (Working Capital)</b>		
Umlaufvermögen - langfristiges Umlaufvermögen - kurzfristiges Fremdkapital 1000	-1.392	-804

## **5. Risikomanagement**

Die Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre hat grundsätzlich ein stabiles Wachstum gezeigt und dank der kontinuierlichen Nachfragesituation nach hochqualitativen Flächen am innerstädtischen Büromarkt ist das Unternehmen aus heutiger Sicht keinem größeren unternehmensspezifischen Risiko ausgesetzt.

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich über fix verzinste EUR-Kredite, sodass für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kein Preisänderungs- und Kursrisiko besteht. Unter Berücksichtigung der vereinbarten (langfristigen) Kreditlaufzeiten ist das Cash-Flow-Risiko als gering einzustufen.

## **6. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## 7. Ausblick

Es sind keine Mietzinsrückstände zu verzeichnen. Zusammenfassend ist wie in der Vergangenheit auch im laufenden und im kommenden Wirtschaftsjahr mit einer soliden Entwicklung der Gesellschaft, basierend auf den Ergebnissen der Planung, des Marktumfeldes sowie der außergewöhnlich guten Lage der Immobilie, zu rechnen.

Wien, am 16. Juni 2025

der Vorstand

Johann Breiteneder



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

#### **SPA Industrie-Commerz und Handels AG, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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. Dezember 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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 ist der gesetzliche 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **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 vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## 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.

Der gesetzliche Vertreter ist 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 16. Juni 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Stefan Uher  
qualifiziert elektronisch unterfertigt

Mag. Stefan Uher  
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Alexander Wlasto  
qualifiziert elektronisch unterfertigt

Mag. Alexander Wlasto  
Wirtschaftsprüfer

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

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

**All in to shape the future with confidence.**

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter [ey.com/at/datenschutz](https://ey.com/at/datenschutz) verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter [ey.com/at](https://ey.com/at).

© 2025 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

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