



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 131984w

---

FIRMA

GLORIT Bausysteme 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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a007afec4e8ba6ad06f7db0d6a7aacec

Mag. Stefan Messar, geb 04.10.1963

am 18.07.2025

Mag. Lukas Sattlegger, geb 06.01.1985

am 18.07.2025

DI Patrick Klohofer, geb 18.04.1977

am 18.07.2025

**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        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTIVA</b>   | <b>271.919.580,54</b> | <b>266.369.602,68</b> |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>30.697.844,89</b>  | <b>15.641.925,36</b>  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>102.046,76</b>     | <b>154.240,20</b>     |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen | 102.046,69            | 154.240,13            |
| Markenrechte  | 0,07                  | 0,07                  |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>29.201.490,36</b>  | <b>14.239.118,38</b>  |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremdem Grund                                       | 28.480.924,46         | 13.370.876,97         |
| davon Grundwert   | 8.691.427,18          | 3.547.205,66          |
| technische Anlagen und Maschinen  | 223.115,95            | 343.403,49            |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fuhrpark  | 430.298,98            | 524.837,92            |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 67.150,97             | 0,00                  |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>1.394.307,77</b>   | <b>1.248.566,78</b>   |
| Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens  | 1.394.307,77          | 1.248.566,78          |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>241.015.683,93</b> | <b>250.508.961,15</b> |
| <b>Vorräte</b>  | <b>236.769.867,24</b> | <b>246.443.875,07</b> |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe   | 738.951,83            | 844.790,35            |
| Grundstücke und Baurechte zum Weiterverkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen)                             | 119.668.994,65        | 133.468.314,92        |
| fertige und unfertige Gebäude (abzüglich erhaltene Anzahlungen)   | 114.318.690,17        | 107.328.419,80        |
| geleistete Anzahlungen  | 2.043.230,59          | 4.802.350,00          |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  | <b>459.759,19</b>     | <b>1.228.520,92</b>   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  | 85.335,89             | 580.964,55            |
| sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände   | 374.423,30            | 647.556,37            |
| <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>   | <b>3.786.057,50</b>   | <b>2.836.565,16</b>   |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>117.151,72</b>     | <b>143.016,17</b>     |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   | <b>88.900,00</b>      | <b>75.700,00</b>      |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>271.919.580,54</b> | <b>266.369.602,68</b> |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>62.524.966,04</b>  | <b>61.670.920,29</b>  |
| <b>eingefordertes Stammkapital</b>  | <b>36.336,42</b>      | <b>36.336,42</b>      |
| Stammkapital  | 36.336,42             | 36.336,42             |
| davon eingezahlt  | 36.336,42             | 36.336,42             |
| <b>Kapitalrücklagen</b>   | <b>3.000.000,00</b>   | <b>3.000.000,00</b>   |
| nicht gebundene   | 3.000.000,00          | 3.000.000,00          |
| <b>Gewinnrücklagen</b>  | <b>3.633,64</b>       | <b>3.633,64</b>       |
| gesetzliche Rücklage  | 3.633,64              | 3.633,64              |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>59.484.995,98</b>  | <b>58.630.950,23</b>  |
| davon Gewinnvortrag   | 58.630.950,23         | 54.102.442,47         |
| <b>Investitionszuschüsse</b>  | <b>68.875,95</b>      | <b>84.266,82</b>      |
| <b>Rückstellungen</b>   | <b>1.749.079,78</b>   | <b>3.833.312,62</b>   |
| <b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>   | <b>248.698,00</b>     | <b>241.077,00</b>     |
| <b>Rückstellungen für Pensionen</b>   | <b>1.042.151,00</b>   | <b>895.814,00</b>     |

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>sonstige Rückstellungen</b>                              | <b>458.230,78</b>     | <b>2.696.421,62</b>   |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                    | <b>207.541.352,46</b> | <b>200.730.520,23</b> |
| <b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>       | <b>122.955.433,67</b> | <b>83.876.682,22</b>  |
| <b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b> | <b>84.585.918,79</b>  | <b>116.853.838,01</b> |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>         | <b>201.510.201,33</b> | <b>194.863.124,79</b> |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr              | 117.593.577,54        | 78.009.286,78         |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr        | 83.916.623,79         | 116.853.838,01        |
| <b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>               | <b>413.112,00</b>     | <b>0,00</b>           |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr              | 413.112,00            | 0,00                  |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>     | <b>2.981.158,35</b>   | <b>3.733.762,96</b>   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr              | 2.981.158,35          | 3.733.762,96          |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>  | <b>269.247,00</b>     | <b>288.609,08</b>     |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr              | 269.247,00            | 288.609,08            |
| <b>sonstige Verbindlichkeiten</b>                           | <b>2.367.633,78</b>   | <b>1.845.023,40</b>   |
| davon aus Steuern   | 475.107,05            | 802.014,24            |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                     | 334.023,94            | 350.695,39            |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr              | 1.698.338,78          | 1.845.023,40          |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr        | 669.295,00            | 0,00                  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           | <b>35.306,31</b>      | <b>50.582,72</b>      |

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>59.538.656,43</b>  | <b>60.613.520,89</b>  |
| <b>Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>  | <b>11.050.026,44</b>  | <b>43.077.709,83</b>  |
| <b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>  | <b>10.873.225,82</b>  | <b>4.155.841,44</b>   |
| <b>sonstige betriebliche Erträge</b>  | <b>2.122.836,35</b>   | <b>1.480.433,90</b>   |
| Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen                       | 135.466,53            | 76.999,58             |
| Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen                       | 135.466,53            | 76.999,58             |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen  | 513.373,01            | 221.277,83            |
| übrige  | 1.473.996,81          | 1.182.156,49          |
| <b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>   | <b>-53.280.842,17</b> | <b>-75.046.554,78</b> |
| Materialaufwand   | -21.937.045,11        | -22.935.897,83        |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen  | -31.343.797,06        | -52.110.656,95        |
| <b>Personalaufwand</b>  | <b>-10.876.105,81</b> | <b>-11.489.969,66</b> |
| Löhne   | -3.512.851,29         | -3.979.831,89         |
| Gehälter  | -4.091.211,68         | -4.066.533,53         |
| soziale Aufwendungen  | -3.272.042,84         | -3.443.604,24         |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung   | -146.337,00           | -45.262,00            |
| davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                           | -84.091,06            | -122.430,12           |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -3.041.614,78         | -3.275.912,12         |
| <b>Abschreibungen</b>   | <b>-962.260,10</b>    | <b>-1.108.792,00</b>  |
| auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  | -962.260,10           | -1.108.792,00         |
| <b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>-6.797.050,79</b>  | <b>-7.889.654,44</b>  |
| davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen                                     | -58.151,27            | -39.812,96            |
| <b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>   | <b>11.668.486,17</b>  | <b>13.792.535,18</b>  |
| <b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>                                      | <b>25.839,24</b>      | <b>22.371,89</b>      |
| <b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | <b>18.665,97</b>      | <b>625,48</b>         |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   | <b>-10.586.038,51</b> | <b>-7.753.052,80</b>  |
| <b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>   | <b>-10.541.533,30</b> | <b>-7.730.055,43</b>  |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>1.126.952,87</b>   | <b>6.062.479,75</b>   |
| <b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   | <b>-272.907,12</b>    | <b>-1.533.971,99</b>  |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>854.045,75</b>     | <b>4.528.507,76</b>   |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>   | <b>854.045,75</b>     | <b>4.528.507,76</b>   |
| <b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>  | <b>58.630.950,23</b>  | <b>54.102.442,47</b>  |
| <b>BILANZGEWINN</b>   | <b>59.484.995,98</b>  | <b>58.630.950,23</b>  |

## Anlagenspiegel

|   | Teil 1               |                      | Anschaffungs- und Herstellungskosten           |             |                   | in EUR               |  |
|---|----------------------|----------------------|--|-------------|-------------------|----------------------|--|
|   | Stand 01.01.2024     | Zugänge              | davon aktivierte<br>Zinsen für<br>Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge           | Stand 31.12.2024     |  |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>24.086.313,65</b> | <b>16.455.863,31</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>565.890,07</b> | <b>39.976.286,89</b> |  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>2.994.363,33</b>  | <b>19.800,00</b>     | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>3.014.163,33</b>  |  |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen | 853.710,73           | 19.800,00            | 0,00   | 0,00        | 0,00              | 873.510,73           |  |
| Markenrechte  | 2.140.652,60         | 0,00                 | 0,00   | 0,00        | 0,00              | 2.140.652,60         |  |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>19.843.383,54</b> | <b>16.290.322,32</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>565.890,07</b> | <b>35.567.815,79</b> |  |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremdem Grund                                       | 15.774.393,52        | 16.072.334,33        | 0,00   | 0,00        | 458.146,09        | 31.388.581,76        |  |
| davon Grundwert   | 3.547.205,66         | 5.144.221,52         | 0,00   | 0,00        | 0,00              | 8.691.427,18         |  |
| technische Anlagen und Maschinen  | 2.131.420,50         | 2.460,00             | 0,00   | 0,00        | 0,00              | 2.133.880,50         |  |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fuhrpark  | 1.937.569,52         | 59.056,14            | 0,00   | 0,00        | 18.423,10         | 1.978.202,56         |  |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 0,00                 | 156.471,85           | 0,00   | 0,00        | 89.320,88         | 67.150,97            |  |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>1.248.566,78</b>  | <b>145.740,99</b>    | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>1.394.307,77</b>  |  |
| Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens  | 1.248.566,78         | 145.740,99           | 0,00   | 0,00        | 0,00              | 1.394.307,77         |  |

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|   | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>01.01.2024 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|---|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>8.444.388,29</b>                            | <b>962.260,10</b>          | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>2.840.123,13</b>                            | <b>71.993,44</b>           | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte<br>und ähnliche Rechte und Vorteile sowie<br>daraus abgeleitete Lizenzen | 699.470,60                                     | 71.993,44                  | 0,00                       | 0,00                              |
| Markenrechte  | 2.140.652,53                                   | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                              |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>5.604.265,16</b>                            | <b>890.266,66</b>          | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten auf fremdem Grund  | 2.403.516,55                                   | 524.603,37                 | 0,00                       | 0,00                              |
| davon Grundwert   | 0,00   | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                              |
| technische Anlagen und Maschinen  | 1.788.017,01                                   | 122.747,54                 | 0,00                       | 0,00                              |
| andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung, Fuhrpark   | 1.412.731,60                                   | 153.594,87                 | 0,00                       | 0,00                              |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen im<br>Bau  | 0,00   | 89.320,88                  | 0,00                       | 0,00                              |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| Wertpapiere (Wertrechte) des<br>Anlagevermögens   | 0,00   | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                              |

## Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|   | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.2024 |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>0,00</b>                           | <b>128.206,39</b>                 | <b>9.278.442,00</b>                            |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>2.912.116,57</b>                            |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte<br>und ähnliche Rechte und Vorteile sowie<br>daraus abgeleitete Lizenzen | 0,00                                  | 0,00                              | 771.464,04                                     |
| Markenrechte  | 0,00                                  | 0,00                              | 2.140.652,53                                   |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>0,00</b>                           | <b>128.206,39</b>                 | <b>6.366.325,43</b>                            |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten auf fremdem Grund  | 0,00                                  | 20.462,62                         | 2.907.657,30                                   |
| davon Grundwert   | 0,00                                  | 0,00                              | 0,00   |
| technische Anlagen und Maschinen  | 0,00                                  | 0,00                              | 1.910.764,55                                   |
| andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung, Fuhrpark   | 0,00                                  | 18.422,89                         | 1.547.903,58                                   |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen im<br>Bau  | 0,00                                  | 89.320,88                         | 0,00   |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                    |
| Wertpapiere (Wertrechte) des<br>Anlagevermögens   | 0,00                                  | 0,00                              | 0,00   |

## Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

|   | Buchwert<br>01.01.2024 | Buchwert<br>31.12.2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>15.641.925,36</b>   | <b>30.697.844,89</b>   |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>154.240,20</b>      | <b>102.046,76</b>      |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen | 154.240,13             | 102.046,69             |
| Markenrechte  | 0,07                   | 0,07                   |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>14.239.118,38</b>   | <b>29.201.490,36</b>   |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremdem Grund                                       | 13.370.876,97          | 28.480.924,46          |
| davon Grundwert   | 3.547.205,66           | 8.691.427,18           |
| technische Anlagen und Maschinen  | 343.403,49             | 223.115,95             |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fuhrpark  | 524.837,92             | 430.298,98             |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 0,00                   | 67.150,97              |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>1.248.566,78</b>    | <b>1.394.307,77</b>    |
| Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens  | 1.248.566,78           | 1.394.307,77           |

# ANHANG

zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für 2024

der

**GLORIT Bausysteme GmbH**

---

## I. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1. Allgemeines

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

Der vorliegende 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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.

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 berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

### 2. Anlagevermögen

#### a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Folgende Nutzungsdauer wird den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

gewerbliche Schutzrechte

5 - 8 Jahre

Wesentlichen dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen.

Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

**b) Sachanlagen**

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende Nutzungsdauer wird den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

|                                    |            |       |
|------------------------------------|------------|-------|
| Musterhäuser                       | 40         | Jahre |
| Gebäude/Betriebsgebäude            | 15 – 66,67 | Jahre |
| Fuhrpark/LKW                       | 5-10       | Jahre |
| Fuhrpark/PKW                       | 8          | Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5-20       | Jahre |
| EDV                                | 3-5        | Jahre |
| Sonstiges                          | 3-10       | Jahre |

Außerplanmäßige Abschreibungen werden zusätzlich vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, eintreten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

**c) Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenkursen angesetzt. Wesentlichen dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden gem. § 208 Abs 1 UGB entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Abschreibungen vorgenommen.

**d) Zuschreibungen**

Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden gem. § 208 Abs 1 UGB entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Zuschreibungen vorgenommen.

**3. Umlaufvermögen****a) Vorräte**

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Anschaffungskosten entsprechen dem Einkaufspreis ohne Aufschlag. Die Einsatzermittlung erfolgt überwiegend nach dem FIFO-Verfahren.

Die Grundstücke und Baurechte zum Weiterverkauf sowie die geleisteten Anzahlungen werden mit den Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die fertigen und unfertigen Gebäude werden mit den Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten. Hierzu gehören auch die fertigungsbedingten Abschreibungen sowie die anteiligen Kosten für die betriebliche Altersversorgung und für freiwillige soziale

Leistungen des Unternehmens. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen im Sinne des § 203 Abs 4 UGB sind mit einem Betrag von TEUR 13.253 (2023: TEUR 8.529) eingerechnet.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen werden, sofern bereits entsprechende Aufwendungen angefallen sind, die zum Bilanzstichtag ihren Niederschlag in den Vorräten gefunden haben, von den Grundstücken und Baurechten zum Weiterverkauf sowie den fertigen und unfertigen Gebäuden offen abgesetzt. Anzahlungen, denen keine Aufwendungen entgegenstehen, werden passiviert.

Dem Prinzip einer verlustfreien Bewertung wird bei der Bewertung am Bilanzstichtag Rechnung getragen. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt.

Eine Pauschalwertberichtigung zu allgemeinen Lagerrisiken der Vorräte wird nicht gebildet.

#### **b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt.

#### **c) Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel beinhalten den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

### **4. Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,17% p.a. (2023: 3,44% p.a.) ermittelt. Das Pensionseintrittsalter wurde mit 60 Jahren bei Frauen und 65 Jahren bei Männern und der Gehaltstrend mit 3,65% (2023: 3,90%) angenommen. Der Berechnung liegen die Sterbetafeln AVÖ 2018-P zugrunde.

Die Rückstellung für Pensionen werden ebenfalls nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,40% p.a. (2023: 3,63% p.a.) ermittelt. Der Berechnung liegen die Sterbetafeln AVÖ 2018-P sowie eine Valorisierung von 1,50% bis 3,00% zugrunde.

Die übrigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

### **5. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **6. Währungsumrechnung**

Zum Bilanzstichtag waren weder Forderungen noch Verbindlichkeiten in Fremdwährung aushaftend.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung in der Bilanz werden einzelne Posten zusammengefasst. Die erforderlichen Einzelangaben erfolgen in den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzposten.

### 1. Anlagevermögen

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

Die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremdem Grund gliedern sich wie folgt:

|  | 31.12.2024           | 31.12.2023           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | EUR                  | EUR                  |
| Produktion u. Verwaltung in Groß-Enzersdorf              | 5.508.475,20         | 5 743 140,06         |
| Geschäftslokal Donaufelderstraße 197                     | 1.565.598,72         | 1 607 880,35         |
| Aktivierete Grund- und Errichtungskosten der Mietobjekte | 21.406.850,54        | 6 019 856,56         |
|  | <u>28.480.924,46</u> | <u>13 370 876,97</u> |

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang dargestellt.

Die Rückdeckungsversicherung für Pensionen ist mit dem jeweiligen Rückkaufswert angesetzt.

### 2. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In diesem Posten sind Nebenkosten für den Ankauf von Grundstücken sowie Aufwendungen für Wartung, Lizenzgebühren, Inserate, Maut und Versicherungsbeiträge, etc. abgegrenzt.

### 3. Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern ergeben sich aus Unterschieden zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen betreffend die Pensions- und Abfertigungsrückstellung.

### 4. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2024 EUR 36.336,42 (2023: TEUR 36) und ist zur Gänze eingezahlt.

Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 3.000.000,00 (2023: TEUR 3.000) resultiert aus einer im Geschäftsjahr 2023 durchgeführten Einlage seitens der Muttergesellschaft, Glorit Invest GmbH.

## 5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

|                                | 31.12.2024 | 31.12.2023   |
|--------------------------------|------------|--------------|
|                                | EUR        | EUR          |
| Rechts- und Beratungskosten    | 24.360,00  | 55.680,00    |
| Gewährleistungen               | 64.076,52  | 488.824,88   |
| nicht konsumierte Urlaubstage  | 237.643,56 | 249.719,46   |
| Gutstunden                     | 127.150,70 | 133.300,18   |
| Übrige sonstige Rückstellungen | 5.000,00   | 1.768.897,10 |
|                                | 458.230,78 | 2.696.421,62 |

## 6. Verbindlichkeiten

Von den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 83.116.623,79 (2023: TEUR 116.853) haben EUR 0,00 (2023: TEUR 0) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind dingliche Sicherheiten in Höhe von EUR 193.546.308,94 (2023: TEUR 187.036) vereinbart, die gewährte Grundpfandrechte betreffen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen in erster Linie der Finanzierung von Grundstücksankäufen und der Herstellung von fertigen und unfertigen Gebäuden. Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird nach vertraglich fixierten Restlaufzeiten gemäß den Kreditverträgen zum 31.12.2024 dargestellt. Diese Rückführungszeitpunkte können von den tatsächlichen Rückführungszeitpunkten abweichen, wobei die betroffenen Kreditverträge in der Regel jährlich verlängert werden.

Zudem bestehen bei einzelnen Kreditverträgen entsprechende Kreditvertragsklauseln (Covenants) – beispielsweise Ausschüttungsbeschränkungen, Einhaltung von bestimmten Bilanzkennzahlen – in geschäftsüblichem Umfang sowie „Change of Control“-Bestimmungen.

Aus Sicht der Geschäftsführung liegen keine Verletzungen der jeweiligen Bestimmungen zum 31.12.2024 vor.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 269.247,00 (2023: TEUR 289) resultieren aus der Steuerumlage betreffend Körperschaftsteuer an die Glorit Invest GmbH.

## 7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Wir prognostizieren die künftigen Miet- und Leasingverpflichtungen wie folgt:

|                                       | 2024       | 2023 |
|---------------------------------------|------------|------|
|                                       | EUR        | TEUR |
| für das folgende Geschäftsjahr        | 326.914,26 | 421  |
| für die fünf folgenden Geschäftsjahre | 476.188,34 | 688  |

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung werden einzelne Posten zusammengefasst. Die erforderlichen Einzelangaben erfolgen in den Erläuterungen zu den einzelnen Aufwands- und Ertragspositionen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich in nachfolgenden Tätigkeitsbereichen:

|                                     | 2024<br>EUR   | 2023<br>EUR   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse Häuser                 | 32.936.214,35 | 25.000.839,30 |
| Umsatzerlöse Wohnungen              | 9.475.263,40  | 19.960.717,63 |
| Umsatzerlöse Grundanteile Häuser    | 14.074.150,46 | 9.972.492,53  |
| Umsatzerlöse Grundanteile Wohnungen | 1.453.694,30  | 3.990.016,91  |
| Umsatzerlöse Sonstige               | 1.599.333,92  | 1.689.454,52  |
|                                     | 59.538.656,43 | 60.613.520,89 |

#### 2. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen betragen:

|                          | 2024<br>EUR | 2023<br>EUR |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Mitarbeitervorsorgekasse | 76.470,06   | 81.081,56   |
| Abfertigungen            | 7.621,00    | 41.348,56   |
|                          | 84.091,06   | 122.430,12  |

#### 3. Erträge aus Wertpapieren

Der Zuwachs aus den Wertpapieren der Rückdeckungsversicherung betreffend der Pensionsvorsorge betrug 2024 EUR 25.839,24 (2023: TEUR 22).

#### 4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Gruppenmitglied in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG der Glorit Invest GmbH als Gruppenträgerin seit dem Geschäftsjahr 2014 einbezogen. Der Gruppenantrag wurde gemäß § 9 KStG am 18.11.2014 beim Finanzamt Gänserndorf, eingereicht. Die bescheidmäßige Feststellung der Gruppenzugehörigkeit erfolgte am 26.08.2015.

Die Verrechnung der Steuerumlage erfolgt nach der Belastungsmethode (Verrechnung der fiktiven Steuerbelastung bei Einzelveranlagung abzüglich Abgeltung für den Liquiditätsvorteil beim Gruppenträger).

Der Steuergruppenvertrag sieht ebenfalls vor, dass der Gruppenträger dem Gruppenmitglied für übernommene und verwertete steuerliche Verluste keine negative Umlage gutschreibt, das Gruppenmitglied jedoch in späteren Jahren bei steuerlichen Gewinnen so lange keine positive Umlage abzuführen hat, bis die Verluste verbraucht sind („interner Verlustvortrag“). Kommt es zu einer vorzeitigen Beendigung der Steuergruppe, hat der Gruppenträger an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste, für die keine negative Umlage gutgeschrieben wurde, zu leisten.

Die Steuerumlage für das Geschäftsjahr 2024 beträgt EUR 285.878,92 (2023: TEUR 1.518).

Der Steuergruppenvertrag sieht vor, dass ein Steuersatz in Höhe von 23 % (2023: 24%) zur Anwendung gelangt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 sind keine steuerlichen Verlustvorträge vorhanden.

## IV. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Im September 2024 wurde seitens der Gesellschaft ein Zinsswap in Höhe von EUR 5.000.000,00 abgeschlossen, um variabel vereinbarte Zinszahlungen einer Nominal-Finanzierung ebenfalls in Höhe von EUR 5.000.000,00 des gleichen Kreditinstituts entsprechend abzusichern. Der Zinsswap wurde somit entsprechend gewidmet und ist daher geeignet eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft zu bilden. Daher entfällt diesbezüglich eine gesonderte bilanzielle Erfassung des Zinsswap.

Zum 31.12.2024 weist der Zinsswap einen negativen Marktwert in Höhe von EUR -117.638,77 auf.

### 2. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

99% der Anteile an der GLORIT Bausysteme GmbH werden von der Glorit Invest GmbH, 2301 Groß-Enzersdorf (FN 343845 f) gehalten, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dieser Gesellschaft werden als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

### 3. Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter

Die Anzahl der Beschäftigten (FTE) betrug im Jahresdurchschnitt:

|             | 2024 | 2023 |
|-------------|------|------|
| Arbeiter    | 91   | 111  |
| Angestellte | 48   | 54   |
| Gesamt      | 139  | 165  |

### 4. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

#### Geschäftsführer

Herr Mag. Stefan Messar vertritt seit 21.10.2013 selbstständig

Herr Mag. Lukas Sattlegger vertritt seit 23.01.2020 selbstständig

Herr DI Patrick Kloihofer vertritt seit 10.10.2024 selbstständig

Die Bezüge im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen EUR 500.597,43 (2023: TEUR 331).

Prokuristen

Herr Björn Andreas Lipski vertritt seit 09.11.2022 gemeinsam mit einem weiteren Prokuristen oder einem Geschäftsführer

Herr Markus Stampfer vertritt seit 16.08.2023 gemeinsam mit einem weiteren Prokuristen oder einem Geschäftsführer

Herr Maximilian Henn vertritt seit 16.08.2023 gemeinsam mit einem weiteren Prokuristen oder einem Geschäftsführer

**5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen:

|                               | 2024<br>in EUR   | 2023<br>in EUR   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Prüfung des Jahresabschlusses | 29.000,00        | 27.000,00        |
| Andere Bestätigungsleistungen | 0,00             | 0,00             |
| Steuerberatungsleistungen     | 0,00             | 0,00             |
| Sonstige Leistungen           | 27.225,00        | 63.288,49        |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>56.225,00</b> | <b>90.288,49</b> |

**6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag liegen keine besonderen Ereignisse vor, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

**7. Ergebnisverwendung**

Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2024 beträgt EUR 854.045,75. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 58.630.950,23 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 EUR 59.484.995,98.

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 59.484.995,98 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

GLORIT Bausysteme GmbH



Mag. Stefan Messar  
Geschäftsführer



Mag. Lukas Sattlegger  
Geschäftsführer



DI Patrick Kloihofer  
Geschäftsführer

Groß Enzersdorf, am 24.03.2025

# L A G E B E R I C H T

## der

### GLORIT Bausysteme GmbH

### für das Geschäftsjahr 2024

#### GESCHÄFTSVERLAUF

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag, wie im Vorjahr, auf der Entwicklung und Projektierung von Liegenschaften für den Wohnungs- und Hausbau, sowie der Produktion und Montage der hergestellten Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser. Die Errichtung der entwickelten Wohnbauten wird an Generalunternehmer vergeben. Die Veräußerung der Wohneinheiten erfolgt im Zuge der Bauträgertätigkeit des Unternehmens selbst.

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das Kapital zum Anfang des Geschäftsjahres herangezogen wird.

Finanzielle Leistungsindikatoren (Beträge auf volle TEUR gerundet)

| in EUR   | 2024         | 2023        |
|--|--------------|-------------|
| Umsatzerlöse                                   | 59.539.000   | 60.614.000  |
| Betriebsleistung                               | 81.462.000   | 107.847.000 |
| EBIT   | 11.713.000   | 13.816.000  |
| EBT  | 1.127.000    | 6.062.000   |
| Umsatzrentabilität                             | 19,67%       | 22,79%      |
| Eigenkapitalrentabilität                       | 1,83%        | 10,61%      |
| Gesamtkapitalrentabilität                      | 4,40%        | 7,14%       |
| <i>Nettoverschuldung:</i>                      |              |             |
| verzinsliches FK                               | 202.801.000  | 196.000.000 |
| abzüglich flüssige Mittel                      | -3.786.000   | -2.837.000  |
| = <i>Nettoverschuldung</i>                     | 199.015.000  | 193.163.000 |
| <i>Nettoverschuldungsgrad</i>                  | 318,30%      | 313,22%     |
| <i>Working Capital:</i>                        |              |             |
| kurzfristiges Umlaufvermögen                   | 162.168.000  | 98.786.000  |
| abzüglich kurzfristiges Fremdkapital           | -123.449.000 | -86.300.000 |
| = <i>Working Capital</i>                       | 38.719.000   | 12.485.000  |
| Nettogeldfluss a.d. betrieblichen Tätigkeit *) | 20.073.000   | -58.961.000 |
| Nettogeldfluss a.d. Investitionstätigkeit *)   | -15.838.000  | -6.005.000  |
| Nettogeldfluss a.d. Finanzierungstätigkeit *)  | -3.285.000   | 65.902.000  |
| EK-Quote                                       | 22,99%       | 23,15%      |

\*) Sowohl die Werte betreffend das Geschäftsjahr 2024 als auch die Vorjahresvergleichszahlen 2023 wurden gemäß KFS/BW2 idF vom April 2019 ermittelt.

### Erläuterungen der Kennzahlen im Lagebericht:

Der Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren veränderten Rahmenbedingungen ausgesetzt: Wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Zinsen bis Mitte 2024 und strengere Kreditvergaberichtlinien durch die KIM-Verordnung, brachten nach dem Allzeithoch von 2021 einen kräftigen Rückgang an Immobilienkäufen.

Wenn man das Transaktionsvolumen der letzten 5 Jahre am österreichischen Markt betrachtet, erkennt man, im Jahr 2021 ein Hoch und in den darauffolgenden Jahren einen kontinuierlichen Rückgang bis 2023. Auch in 2024 lässt sich anhand der Anzahl von Kaufverträgen im Grundbuch österreichweit ein Rückgang erkennen, wenngleich das der Rückgang des Transaktionsvolumens in Höhe von -0,7 % im Vergleich zum Vorjahr, moderat ausfällt.

Auch bei der Glorit Bausysteme GmbH konnten wir im Geschäftsjahr 2024 einen moderaten Umsatzrückgang von rund 1,9% verzeichnen. Erfreulicherweise konnte gleichzeitig der Auftragseingang an Projekten, welche verkauft aber erst in den Folgejahren übergeben und somit umsatzwirksam werden, von 2023 auf 2024 deutlich um rund 74% gesteigert werden. Sowohl die Verkaufspreise als auch die Beschaffungspreise und Baukosten zeigten sich in 2024 stabil.

Um auf die Nachfragesituation angemessen zu reagieren, hat die Glorit Bausysteme GmbH die Produktionskapazitäten im Geschäftsjahr 2023 sukzessive dem Marktumfeld angepasst. In 2024 haben wir uns auf einem den Marktverhältnissen angemessenen Produktionsniveau eingependelt, womit es zu keinem weiteren Bestandsaufbau des Umlaufvermögens gekommen ist. Auch die Fixkosten wurden in 2023 hinterfragt und Einsparungen vorgenommen. Diese Kosteneinsparungen haben dazu beigetragen den Umsatzrückgang zu kompensieren, sodass das Unternehmen auch im Berichtsjahr 2024 ein positives Betriebsergebnis (EBIT) von € 11,7 Mio. bei einer EBIT Marge von 19,59% der Umsatzerlöse erwirtschaften konnten.

Die Eigenkapitalquote in Höhe von 22,99% ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (2023: 23,15%). Absolut gesehen hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um € 854 Tsd. auf € 62,52 Mio. erhöht.

Das Working Capital hat sich deutlich erhöht, da das kurzfristige Umlaufvermögen deutlich stärker gestiegen ist als das kurzfristige Fremdkapital.

Aufgrund des Abbaus des Grundstückportfolios beläuft sich der Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit auf rund € 20.073.000.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeiten in Höhe von rund € -15.838.000 betraf im Berichtsjahr 2024 im Wesentlichen die Aktivierung der Errichtungskosten der in 2024 vermieteten Wohneinheiten.

Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeiten in Höhe von rund € -3.285.000 ergibt sich im Wesentlichen aus den Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie durch die Neuaufnahme von Bankfinanzierungen.

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zu Umwelt- und Arbeitnehmer:

Zum Stichtag 31.12.2024 waren 51 Angestellte (Vorjahr: 51) und 90 Arbeiter (Vorjahr: 95) beschäftigt.

Wie in den Vorjahren wird laufend der Weiterbildungsbedarf gemeinsam zwischen Führungskraft und jedem Mitarbeiter besprochen, um die persönlichen Weiterbildungsschwerpunkte für ein Jahr zu erheben und festzulegen. Das Angebot für Schulungen reicht von EDV bis hin zu fachspezifischen Seminaren.

Es bestehen keine wesentlichen Umweltbelange.

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die vergangenen Jahre waren für die gesamte Bau- und Immobilienbranche von vielfältigen Herausforderungen geprägt, die unter anderem dazu beitrugen, dass das Neubauvolumen in Österreich zurückging.

Die daraus resultierenden rückläufigen Fertigstellungsraten führten, insbesondere im Hinblick auf das folglich wenig ausgeglichene Verhältnis von (leistbarem) Angebot und Nachfrage, zu einer angespannten Lage auf dem Markt. Trotz aller Hürden bietet der Wiener Wohnungsmarkt nach wie vor viel Potenzial für Entwickler. Erfreulich ist das Auslaufen der KIM-Verordnung Mitte des Jahres 2025, wodurch die Vergabe von Finanzierungen für Private künftig wieder einfacher werden sollte.

Nachdem 2024 bereits ein deutlicher Rückgang neuer fertiggestellter Mietwohnungen um fast ein Viertel gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war, wird sich dieser Trend heuer noch deutlicher verschärfen und ein Rückgang von nahezu 60 Prozent gegenüber 2024 ist zu erwarten. Damit wird das Neubauangebot in diesem Segment auf ein historisches Tief sinken und der Nachfrageüberhang zu weiterhin deutlich steigenden Mieten führen. Parallel dazu wächst die Nachfrage im Eigentumsbereich, insbesondere durch die attraktiveren Finanzierungsbedingungen aufgrund der jüngsten Zinssenkungen.

Die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen ist im Jahr 2024 bereits um fast ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr auf gesamt ca. 4.200 Einheiten gesunken. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang um fast 60 Prozent auf nur mehr ca. 1.800 Wohneinheiten erwartet. Diese Entwicklung markiert den stärksten Einbruch im letzten Jahrzehnt und bringt den Mietwohnungsmarkt weiter unter Druck.

Auch die Zahl der Mietvertragskündigungen bleibt aufgrund des begrenzten Angebots weiterhin auf einem niedrigen Niveau, sodass auch nur wenig Mietwohnungen in Bestandsimmobilien frei werden. Wohnungssuchende müssen daher Mietentscheidungen deutlich rascher treffen, zudem oftmals schon während der Kündigungsfristen von den Vormietern die Wiedervermietung abgewickelt wird. Daher kommt es besonders in guten Lagen zu wenig Leerstandszeiten. Zudem achten Vermieter verstärkt auf die Vorqualifizierung ihrer künftigen Wohnungsmieter. Die Kombination aus sinkendem Angebot und gleichzeitig hoher Nachfrage hat bereits zu einem kräftigen Anstieg der Mietpreise geführt. Im Jahr 2024 stiegen die Mieten durchschnittlich um rund 6,2 bis 7,7 Prozent, je nach Lage, Ausstattung und Größe. Auch für die kommenden Jahre wird eine Entwicklung deutlich oberhalb der Inflationsrate erwartet. Des Weiteren können sich die Wohnkosten wegen neuerlich steigender Energiepreise zusätzlich erhöhen. Auch das Wiener Umland verzeichnet einen deutlichen Nachfrageschub im Mietsegment, insbesondere in Regionen mit sehr guter und direkter öffentlicher Anbindung an Wien. Das Mietniveau ist hier günstiger als in der Bundeshauptstadt, und das wird zu einem immer wichtigeren Entscheidungskriterium für Wohnungssuchende.

Im Eigentumsbereich ist die Entwicklung differenzierter. Die neuerliche Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) Mitte Dezember 2024 um 0,25 Basispunkte auf 3,00 Prozent hat die Nachfrage nach Eigentumswohnungen um ca. 10 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 weiter belebt. Für dieses Jahr sind weitere Zinssenkungen bereits angekündigt bzw. zu erwarten und mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung werden die Konditionen für Finanzierungen nicht nur günstiger, sondern auch die Kreditvergaben der Finanzierungsinstitute werden wieder vereinfacht. Neben der steigenden Nachfrage im Eigennutzerbereich nimmt gleichzeitig die Dynamik im Anlegermarkt zu, auch wenn die Option mit dem klassischen Modell samt Vorsteuerabzug derzeit seltener gezogen wird. Diese Entwicklung zeigt sich nicht nur in Wien, sondern auch im Wiener Umland, wenn auch die Nachfrage nur langsamer steigt als in der Hauptstadt. Gleichzeitig geht die Incentivierung bei Wohnprojekten zur Ankurbelung der Vermarktungsgeschwindigkeiten bereits zurück, auch wenn Käufer gerne weiterhin in Preisverhandlungsgesprächen mit Verkäufern treten.

Trotz der wieder steigenden Nachfrage bleibt das Angebot an Eigentumswohnungen begrenzt. Im Jahr 2024 gingen nur etwa 4.600 fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Verkauf, was einen Rückgang von mehr als 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Für 2025 wird ein ähnliches Niveau erwartet, wobei die tatsächliche Zahl aufgrund Projektverschiebungen deutlich niedriger ausfallen könnte. In Bezirken mit einer höheren Fertigstellungsquote ist eine weitgehend stagnierende Preisentwicklung zu beobachten, während in gefragten Lagen, in denen bereits seit mehreren Jahren nur wenig Neuangebot verfügbar ist, leichte Preissteigerungen von etwa 0,5 bis 1,4 Prozent verzeichnet werden. Für 2025 wird auch in den äußeren Bezirken mit leicht um 0,5 bis 1,0 Prozent steigenden Preisen gerechnet.

Die gebremste Neubautätigkeit resultiert nach wie vor aus den aktuellen Rahmenbedingungen für Projektentwickler, die eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung von Projekten erschwert. Zwar zeigen sich die Baukosten stabil und auch im Liegenschaftsankauf eröffnen sich zunehmend attraktive Angebote am Markt, doch diese positiven Entwicklungen allein

reichen nicht aus. Für den Neubau ist es erforderlich, kostentreibende Bauvorschriften zu reduzieren und bürokratische Prozesse zu verschlanken.

Die sinkenden Fertigstellungszahlen stellen eine ernstzunehmende Herausforderung für Wohnungssuchende dar. Die strukturelle Bevölkerungsentwicklung ist in Wien stark positiv. Die damit einhergehende hohen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum kann mit dem aktuellen Angebot in Zukunft nicht gedeckt werden. Der Bau neuer Wohnimmobilien muss daher weiter forciert und angekurbelt werden. Bürokratische Hürden müssen abgebaut und die wirtschaftliche Umsetzung neuer Wohnbauprojekte zusätzlich sichergestellt werden. Auch die Dringlichkeit staatlicher Förderungen für den Eigentumserwerb wird aufgrund der Angebotsverknappung im Mietsegment zunehmend größer. Die rasche Anpassung von Flächenwidmungs- und Bebauungsvorschriften sowie effizientere Projektgenehmigungsverfahren sind genauso essenziell wie geförderte Darlehen für den Erwerb von Eigentumswohnungen. Diese Maßnahmen könnten entscheidend dazu beitragen, den Wohnungsmarkt langfristig zu stabilisieren und mehr Menschen Zugang zu leistbarem Wohnraum zu ermöglichen.

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.

Floridsdorf ist aufgrund seiner Flächenreserven besonders attraktiv für Projektentwickler und liegt auf Platz zwei jener Bezirke mit der höchsten Neufächenproduktion. Auch auf dem Wohnungsmarkt machen sich die Veränderungen bemerkbar, denn Floridsdorf gewinnt als Wohnbezirk zunehmend an Attraktivität. Hierfür gibt es zahlreiche gute Gründe: Teils noch ländlich geprägte Siedlungen bieten Ruhe und schenken ein kleinstädtisches Lebensgefühl, die Nähe zur Donauinsel bietet den geeigneten Raum für Freizeitaktivitäten, und dank der exzellenten Verkehrsanbindung gelangt man in weniger als 30 Minuten ins Stadtzentrum. Nachverdichtung mit Neubauten ist stark im Gange, vor allem um den Bahnhof Floridsdorf, aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur, aber auch in anderen Bereichen mit guter öffentlicher Anbindung.

Die Donaustadt ist flächenmäßig Wiens größter Bezirk und wie die anderen Randbezirke auch von starken Kontrasten geprägt. Hier finden sich einerseits weite Felder und Brachen sowie vereinzelte kleinere Siedlungen, andererseits Urbanität und weitläufige Wohnanlagen. Die Donaustadt zeichnet sich durch starke Gegensätze aus. Hier treffen Stadt und Land aufeinander. Die Wiener Skyline und die UNO-City stehen für das urbane und geschäftige Zentrum der Donaustadt, während weite Felder und kleine Siedlungen in anderen Teilen des Bezirks ein ländliches Ambiente vermitteln. Wer hier spazieren geht, bemerkt unweigerlich die sehr aktive Bautätigkeit. Man könnte die Donaustadt durchaus als den Bezirk mit den meisten neuen Stadtentwicklungsprojekten und Wohnquartieren bezeichnen, denn hier findet wienweit die meiste Nachverdichtung statt. Die zahlreichen Möglichkeiten für Entwicklung, die der 22. Bezirk aufgrund der vielen verfügbaren Flächen bietet, werden von Immobilienentwicklern und Bauträgern gerne genutzt. Trotz der regen Bautätigkeit ist der 22. Bezirk auch mit sehr viel Grünraum gesegnet und somit nicht ohne Grund ein beliebter Ausflugs- und Wohnbezirk. Mit fast 64 Prozent Grünflächenanteil und einem unvergleichbaren Zugang zum Wasser befindet sich das großzügige Erholungsareal quasi vor der Haustüre. Frei zu gängliche Badeplätze an der Alten Donau, zahlreiche Freibäder und idyllische Spazierwege bieten viel Raum für Freizeit und Entspannung in der Natur. Wer in der Donaustadt auf der Suche nach Wohnraum ist, kann derzeit noch aus dem Vollen schöpfen, denn hier lässt sich aus einer Vielzahl an Angeboten wählen.

Aufgrund einer ausreichenden Pipeline sind wir bei der Grundstücksakquise in den vergangenen Jahren deutlich selektiver vorgegangen, wobei der Fokus auf sehr guten Lagen im Umfeld der Alten Donau liegt. In diesem Bereich und insbesondere bei Baurechtsliegenschaften sehen wir im aktuellen Marktumfeld aber auch Chancen, welche wir bei einem attraktiven Angebot auch nutzen wollen.

Das Investitionsbudget für das Jahr 2025 beträgt rund € 100.000,- und umfasst insbesondere Investitionen für die Bereiche EDV, Betriebsausstattung und Baumaschinen sowie in die Infrastruktur am Betriebsgelände.

## RISIKOMANAGEMENT

Die GLORIT Bausysteme GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 einen Zinsswap in Höhe von € 5.000.000,00 abgeschlossen. Das Enddatum der Finanzierung ist der 30.06.2029. Darüber hinaus wurden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt. Mit der operativen Geschäftstätigkeit der GLORIT Bausysteme GmbH sind wie nachstehend erläutert folgende Risiken verbunden.

### Preisrisiko:

Das Preisrisiko besteht darin, dass sich einerseits Marktpreise sowohl einkaufs- als auch absatzseitig negativ entwickeln und damit den wirtschaftlichen Erfolg deutlich schmälern könnten. Die sinkende Anzahl neuer Wohnungen sollte einen möglichen deutlichen Einbruch der Immobilienpreise abmildern. Ebenso dürften die steigenden Reallöhne in der Baubranche eher stabilisierend auf die Immobilienpreise wirken.

### Marktrisiken:

Unter Marktrisiko versteht man u.a. auch eine gravierende Änderung des Verhaltens der Marktteilnehmer, insbesondere von Kunden und Lieferanten. Weitere Marktrisiken sind schwankende Währungskurse und Änderungen in der Zinsstruktur. Das Ziel des Managements ist es daher, die möglichen Preis- und Marktrisiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren und Maßnahmen zur Gegensteuerung zu definieren. Das Management analysiert diesbezüglich in regelmäßigen Abständen die makro-ökonomischen Entwicklungen und versucht marktspezifische Indikatoren zu erkennen und zu deuten.

Alle Zahlungsein- und -ausgänge erfolgen in Euro. Veranlagungen wurden keine durchgeführt.

### Delkredererisiko:

Ein Ausfallrisiko bei den Lieferforderungen wird auf Grund der Absicherung der Kaufpreise durch Bankgarantie bzw. Einzahlung auf ein Treuhandkonto ausgeschlossen. Auszahlungen vom Treuhandkonto erfolgen entsprechend den Teilbaufortschritten laut BTVG (Bauträgervertragsgesetz).

### Zinsenrisiko:

Die prognostizierte Entwicklung des 3-Monats Euribors wurde beim Zinsaufwand von Bankkrediten in der Planung berücksichtigt. Grundstücks- und Projektfinanzierungen weisen zum Großteil Laufzeiten von einem Jahr bis zu drei Jahren auf.

### Liquiditätsrisiko:

Grundsätzlich bestehen branchenbezogene Liquiditätsrisiken in Zusammenhang mit Verlängerungen von Kreditverbindlichkeiten. Im Falle von unerwarteten kurzfristigen Fälligkeiten dieser Verbindlichkeiten könnte dies einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und den weiteren Erfolg der Gesellschaft haben. Darüber hinaus ist ein stabiler Liquiditätszufluss durch verkaufte Häuser und Wohnungen die Voraussetzung für die Aufrechterhaltung der Liquidität.

### Baukostenrisiko:

Die Lohnkosten am Bau sind durch entsprechende Erhöhungen im Mai 2023 und Mai 2024 deutlich gestiegen. Die Situation am Rohstoffmarkt hat sich in 2024 weiter stabilisiert. Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2025 von keinen relevanten Lieferengpässen aus. Die Materialpreise sind infolge hoher Energiekosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Mit den aktuellen anhaltenden hohen Energiepreisen dürften auch Preise für Baumaterialien wie zum Beispiel Zement sich weiter auf einem hohen Level halten. Weitere deutliche Baukostensteigerungen sehen wir als unwahrscheinlich an. Die Einkaufssituation hinsichtlich Verfügbarkeit und Preis wird daher permanent evaluiert. Des Weiteren wird das Lieferantenportfolio laufend um Alternativen überprüft. Zur Einhaltung der garantierten Baukosten – von der Planung bis zur Fertigstellung – begleitet das Controlling den Prozess. Im Hausbau wird durch entsprechende Nachkalkulation einzelner Projekte der entsprechende Deckungsbeitrag überprüft.

### Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Glorit Bausysteme GmbH ist stark von der Konjunktur abhängig. In den vergangenen Jahren war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, Lieferkettenproblemen, hohen Inflationsraten und der draus folgenden Energiekrise und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Herausforderungen der gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investoren, Banken oder Bauträgern bleiben somit auch 2025 bestehen.

Wifo und IHS gingen im Dezember noch von einem Wirtschaftswachstum von 0,6 bzw. 0,7 Prozent in diesem Jahr aus. Von einer Stimmungswende sei aber nichts zu sehen, weder bei der Industrie noch bei den Verbrauchern. Dazu kämen strukturelle Probleme, das Sparpaket und mögliche US-Zölle. Österreich steuert auf das dritte aus konjunktureller Sicht "verlorene Jahr" zu. Der private Konsum sei eine der großen konjunkturellen Enttäuschungen des Jahres 2024. Die Einkommensanstiege wurden demnach nicht konsumiert, sondern gespart. Eine spürbare Belebung des privaten Konsums ist daher fraglich. Der 'Konsumstreik' könnte 2025 in die Verlängerung gehen.

Die Industrierezession habe sich 2024 nochmals verschärft. Nur 2020 (Corona) und 2009 (Finanzkrise) hatte die Industrie einen noch schwereren Stand. Die Güterexporte der Industrie entwickelten sich 2024 inflationsbereinigt in fast keinem anderen Euroland schwächer. Das ist auch Spiegelbild der gestiegenen Exportpreise, die 2024 so deutlich angestiegen sind wie sonst nirgendwo in der Eurozone.

So notwendig das Sparpaket der Bundesregierung sei, aus konjunktureller Sicht komme es zur Unzeit. Das Konsolidierungsvolumen von 6,3 Milliarden Euro bzw. 1,3 Prozent des BIP dämpfe die Konjunktur um einen halben bis knapp einen Prozentpunkt.

Und auch der Blick in die USA bleibt getrübt. Der US-Markt habe sich in den vergangenen Jahren als wichtige Stütze der österreichischen Exporte erwiesen und damit schwächelnde Ausfuhren zum Beispiel nach Deutschland teilweise ausgleichen können. Strafzölle könnten Österreich heuer mindestens 0,5 Prozentpunkte Wachstum kosten.

Strukturelle Probleme stünden einer stärkeren Belebung im Wege und führten dazu, dass Österreich bei einem kraftvolleren deutschen bzw. europäischen Wirtschaftsaufschwung "nur unterdurchschnittlich partizipieren könnte".

Die reale Wirtschaftsleistung lag Ende 2024 um fast vier Prozent unter dem bisherigen Höhepunkt im zweiten Quartal 2022. Erst 2029 dürfte dieses Niveau wieder erreicht werden. Pandemie, hohe Inflation und teure Energie – die diversen Ausnahmezustände der letzten Jahre haben ihre Spuren hinterlassen, für jede Österreicherin und jeden Österreicher schlagen Wohlstandsverluste von etwa € 2.400 zu Buche. Der Wohlstandsverlust war demnach nur in wenigen Ländern größer.

Das Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) verwies Anfang März 2025 auf Statistik-Austria-Zahlen, dass die Wirtschaftsleistung im Vorjahr um 1,2 Prozent geschrumpft ist, nach einem Rückgang um ein Prozent im Jahr 2023. Die Wirtschaftsleistung sank im vierten Quartal 2024 um 0,4 Prozent gegenüber der Vorperiode und damit etwas stärker als im dritten Quartal. Zuletzt hat auch wieder die Inflation angezogen: Sie stieg im Februar auf 3,3 Prozent, nach 3,2 Prozent im Jänner.

### FORSCHUNG und ENTWICKLUNG

Forschung und Entwicklung erfolgt in Kooperation mit der Holzforschung Austria.

GLORIT Bausysteme GmbH



Mag. Stefan Messer  
Geschäftsführer



Mag. Lukas Sattlegger  
Geschäftsführer



DI Patrick Kloihofner  
Geschäftsführer

Groß Enzersdorf, am 24.03.2025



## UMLAUFBESCHLUSS

Die Gesellschafter der Glorit Bausysteme GmbH,  
Herr Mag. Stefan Messar und  
Glorit Invest GmbH,  
fassen gemäß § 34 GmbHG auf schriftlichem Wege folgenden Beschlüsse:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wird festgestellt.
2. Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2024 beträgt € 854.045,75  
Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages iHv. € 58.630.950,23  
beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 € 59.484.995,98

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 59.484.995,98 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Den Geschäftsführern wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.
4. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wird die BDO Assurance GmbH bestellt.

Groß-Enzersdorf, am

  
Mag. Stefan Messar

  
Glorit Invest GmbH



## 4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

### BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der GLORIT Bausysteme GmbH, Groß-Enzersdorf, 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.

#### 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, 25.3.2025

BDO Assurance GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Christoph Felix Pramböck, 25.03.2025 16:54**  
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.