

Jahresabschluss und Lagebericht

zum 31.12.2024
der

Competence Investment
AG (FN 186141 m)

Dornbirn

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

Anhang 2024 samt Anlagespiegel 2024

Lagebericht 2024

Bestätigungsvermerk

Es handelt sich gem. § 221 Abs. 1 bis 3 UGB um eine kleine
Aktiengesellschaft

Competence Investment AG
Dornbirn
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		2.049.603,28	1.775.936,85
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige	<u>20.938,22</u>		<u>21.245,48</u>
		20.938,22	21.245,48
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-124.338,16</u>		<u>-114.753,04</u>
		-124.338,16	-114.753,04
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-620.697,81</u>		<u>-612.598,46</u>
		-620.697,81	-612.598,46
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-1.377,00		-1.186,00
b) übrige	<u>-877.933,26</u>		<u>-855.512,37</u>
		-879.310,26	-856.698,37
6. Zwischensumme (Betriebsergebnis)		446.195,27	213.132,46
7. Erträge aus Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.000.000,00 (Vj: EUR 1.000.000,00)			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		573.299,34	595.321,65
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 571.645,95 (Vj: EUR 595.022,97)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-895.767,26	-552.984,14
davon an verbundene Unternehmen: EUR 80.034,65 (Vj: EUR 67.625,83)			
10. Zwischensumme (Finanzergebnis)		677.532,08	1.042.337,51
11. Ergebnis vor Steuern		1.123.727,35	1.255.469,97
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-18.638,50	-120.340,58
davon latente Steuern: EUR -21.600,00 (Vj: EUR -43.000,00)			
davon weiterbelastet an Gruppenmitglieder: EUR 36.496,29 (Vj: EUR 35.655,79)			
davon Steuererstattung an Gruppenmitglieder: EUR 69.614,15 (Vj: EUR 71.539,32)			
13. Ergebnis nach Steuern		1.105.088,85	1.135.129,39
14. Jahresüberschuss		1.105.088,85	1.135.129,39
15. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-55.316,15	-56.800,00
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.748.597,64	14.210.268,26
17. Bilanzgewinn		15.798.370,34	15.288.597,65

18.03.2025



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung erstellt.

Die Gesellschaft ist als Kleine Kapitalgesellschaft einzustufen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 wurde der Grundsatz der Vollständigkeit 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 bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr nicht geändert.

Die Gliederung der Bilanz und/oder Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Geschäftsjahr nicht geändert.

Anlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und abzüglich der bisher vorgenommenen und im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden zusätzlich vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Wertverzehr hinausgehen, eintreten. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden gem. § 208 Abs. 1 UGB entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauer wurde der planmäßigen Abschreibung zugrundegelegt:

Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund	40-66,67 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 Jahre

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

Erhaltene Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden als passiver Sonderposten dargestellt und entsprechend der Abschreibungsdauer des Vermögensgegenstandes, für dessen Anschaffung sie gewährt wurden, aufgelöst.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden gem. § 208 Abs. 1 UGB entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Forderungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Fremdwährungsfor-derungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag be-wertet. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag, nach bestmöglicher Einschätzung, angesetzt. Es bestehen keine langfristigen Rückstellungen, welche abgezinst hätten werden müssen.

In den übrigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzers-tellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem An-schaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermö-gens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a hervor.

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt zum Abschlussstichtag EUR 11.408.101,98.

An folgenden Gesellschaften werden Beteiligungen gehalten:

Name	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	
			In TEUR	Letzes Jahresergebnis In TEUR
SEE.STATT Investment GmbH & CO KG	Deutschland	100%	5.976	221
Competence Park Investment GmbH & Co KG	Deutschland	100%	5.962	491
Competence Park Zwei GmbH & Co KG	Deutschland	100%	3.473	-473
Quartier Donau Investement GmbH	Österreich	100%	-83	-222
CS Sechs Investment GmbH	Österreich	100%	2.372	162
Seestadt Bregenz GmbH	Österreich	50%	-1.692	-39

Bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen handelt es sich ausschließlich um Projektge-sellschaften. Nähere Details dazu sind im Lagebericht erläutert.

Die Gesellschaft ist als Gruppenträger teil einer Unternehmensgruppe mit der CS Sechs Investment GmbH (Gruppenmitglied) und der Quartier Donau Investment GmbH (Gruppenmitglied). Der Gruppenvertrag mit der CS Sechs Investment GmbH wurde im Jahr 2019 geschlossen und mit der Quartier Donau Investment GmbH im Jahr 2022.

Die Steuerumlage von der CS Sechs Investment GmbH an die Competence Investment AG beträgt EUR 36.496,29 (EUR 35.655,79 für 2023). Die Steuerumlage an die Quartier Donau Investment GmbH beträgt EUR 69.614,15 (EUR 71.539,32 für 2023). Der verwendete Steuersatz für die Berechnung der Umlagen beträgt 23 %.

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

Anschaffungs- oder Herstellungskosten

	Stand		Zugänge		Abgänge		Stand		kumulierte		Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
	1.1.2024 EUR	31.12.2024 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR	
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	36.869.989,97	0,00	0,00	36.869.989,97	0,00	0,00	36.869.989,97	9.703.699,93	27.166.290,04	27.739.542,67	573.252,63		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.994,45	74.272,76	732,18	527.535,03	198.797,64	0,00	198.797,64	0,00	328.737,39	301.909,81	47.445,18		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.861.696,12	11.654.208,96	0,00	24.515.905,08	0,00	0,00	24.515.905,08	0,00	24.515.905,08	12.861.696,12	0,00		
	50.185.680,54	11.728.481,72	732,18	61.913.430,08	9.902.497,57	0,00	52.010.932,51	40.903.148,60	620.697,81				
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.001.001,99	4.035.000,00	0,00	22.036.001,99	1.850.000,00	0,00	20.186.001,99	16.151.001,99	0,00	0,00			
2. Beteiligungen	3.438.127,99	0,00	0,00	3.438.127,99	0,00	0,00	3.438.127,99	3.438.127,99	0,00	0,00			
	21.439.129,98	4.035.000,00	0,00	25.474.129,98	1.850.000,00	0,00	23.624.129,98	19.589.129,98	0,00				
	71.624.810,52	15.763.481,72	732,18	87.387.560,06	11.752.497,57	0,00	75.635.062,49	60.492.278,58	620.697,81				

Umlaufvermögen

Forderungsspiegel

	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	203.298,06	0,00	173.321,51	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.772.117,28	0,00	10.245.453,08	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	792.769,00	0,00	1.002.501,15	0,00
	8.768.184,34	0,00	11.421.275,74	0,00

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 360.542,94 zum 31. Dezember 2024 (EUR 237.046,07 zum 31. Dezember 2023) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam wurden.

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 27.000.000,00 zum 31. Dezember 2024 (EUR 27.000.000,00 zum 31. Dezember 2023) und besteht aus 27 000 000 auf Namen lautende Stückaktien im rechnerischen Wert von jeweils EUR 1,00.

Investitionszuschuss

Die Zuschüsse betreffen einen einmaligen Investitionszuschuss des ERP-Fonds für das CCR II. Der Zuschuss wurde in voller Höhe passiviert und wird entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst. Der Stand zum 31. Dezember 2024 beträgt EUR 201.990,00 (EUR 220.230,00 zum 31. Dezember 2023).

Rückstellungen

	Stand 31.12.2023 EUR	Verbrauch / Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Steuerrückstellungen	43.000,00	0,00	21.600,00	64.600,00
sonstige Rückstellungen	426.152,56	426.152,56	221.791,36	221.791,36
	469.152,56	426.152,56	243.391,36	286.391,36

Die Steuerrückstellungen betreffen in der Höhe von EUR 64.000,00 latente Steuern für temporäre Differenzen zwischen dem UGB Ansatz und dem steuerrechtlichen Ansatz im Anlagevermögen. Für die Bewertung wurde ein Steuersatz von 23% zugrundegelegt.

Verbindlichkeiten

Der Stand der Verbindlichkeiten zeigt sich wie folgt:

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.902.498,37 (14.846.969,69)	332.377,72 (320.000,00)	3.790.551,22 (2.865.332,51)	19.779.569,43 (11.661.637,18)
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.920,00 (0,00)	19.920,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.536.924,00 (2.198.091,83)	2.536.924,00 (2.198.091,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.845.861,56 (1.372.337,46)	1.845.861,56 (1.372.337,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	53.936,26 (0,00)	53.936,26 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	28.359.140,19 (18.417.398,98)	4.789.019,54 (3.890.429,29)	3.790.551,22 (2.865.332,51)	19.779.569,43 (11.661.637,18)

Für die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen dingliche Sicherheiten in Form von Hypotheken, Forderungszessionen und eintragungsfähigen Pfandurkunden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen im Betrag von EUR 53.936,26 (EUR 0,00 zum 31. Dezember 2023) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Mietvorauszahlungen, die über die vertragliche Laufzeit der Mietverträge aufgelöst werden.

Haftungsverhältnisse /Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten betragen EUR 8.118.218,00 (EUR 4.645.653,00) und betreffen Bürgschaften für Tochterunternehmen.

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Von der Ausnahmeregelung zur Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen wurde Gebrauch gemacht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen für die Prüfung EUR 12.000,00 zum 31. Dezember 2024 (EUR 12.000,00 zum 31. Dezember 2023), für andere Bestätigungsleistungen EUR 0,00 zum 31. Dezember 2024 (EUR 0,00 zum 31. Dezember 2023) und für Steuerberatungsleistungen EUR 9.000,00 zum 31. Dezember 2024 (EUR 9.000,00 zum 31. Dezember 2023).

Angaben zu Finanzinstrumenten

Es werden derivative Finanzinstrumente im Sinne des § 238 Abs 21 Z 1 UGB mit einer Laufzeit zwischen 7 bis 10 Jahren eingesetzt. In Zusammenhang mit mehreren Bankkrediten bestehen vereinbarte Zinsabsicherungen durch EUR-Zins-Swaps im Nominalbetrag von insgesamt EUR 18.500.000,00 (Vorjahr EUR 0,00). Die Effektivität wird anhand der Critical-Term-Match-Methode nachgewiesen. Der beizulegende Marktwert der Zins-Swaps zum Bilanzstichtag beträgt EUR - 566.124,00 (Vorjahr EUR 0,00). Die Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit (AFRAC Stellungnahme Nr. 15) liegen vor, weshalb keine Drohverlustrückstellung zu bilden war.

Ergebnisverwendung

Für die Verwendung des Ergebnisses wird eine Ausschüttung in Höhe von EUR 540.000,00 und für den Rest ein Vortrag auf neue Rechnung vorgeschlagen.

Konzern

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet einen Konzernabschluss aufzustellen (größenabhängige Erleichterung nach § 246 UGB).

Nahestehende Personen

Mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden keine wesentlichen Geschäfte unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine berichtspflichtigen Ereignisse eingetreten.

Arbeitnehmer

Es werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführer und Aufsichtsrat

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse und/oder Kredite gewährt sowie keine Haftungen übernommen.

Die Angabe der Bezüge der Mitglieder des Vorstands unterbleibt gem. § 242 Abs. 4 UGB.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten der Geschäftsführung an:

DI Bernhard Ölz, Dornbirn

Dr. Paul Sutterlüty, Egg

Dem Aufsichtsrat gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr an:

Dr. Wilhelm Klagian, Vorsitzender

Sven-Gilbert Kolb, Stellvertreter des Vorsitzenden

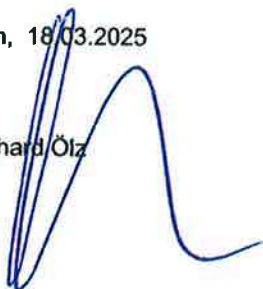
Andreas Lins

Angabe zu den Bezügen:

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr insgesamt EUR 12.800,00 an Aufsichtsratsvergütungen erhalten

Dornbirn, 18/03.2025

DI Bernhard Ölz



Dr. Paul Sutterlüty



Lagebericht der Competence Investment AG

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der Errichtung, dem Erwerb und dem Betrieb sowie der Vermarktung von hochwertigen Immobilien an ausgewählten Standorten in Österreich und im süddeutschen Raum. Diese Immobilien und Liegenschaften werden direkt im Besitz der Gesellschaft oder über Tochtergesellschaften gehalten.

Zum Bilanzstichtag werden folgende Standorte in Vorarlberg, Wien, Salzburg und Friedrichshafen betrieben:

In der Competence Investment AG:

- Competence Center RHEINTAL I und II in Lustenau
- VIENNA Policenter (Mariannengasse 10) in Wien
- Flötzersteig 233 in Wien

In Tochtergesellschaften (100 %)

- SEE.STATT (vier Gebäude) in Friedrichshafen
- Competence Park FRIEDRICHSHAFEN I, II und III in Friedrichshafen
- Softwareinnovationszentrum (SIZ) in Friedrichshafen
- STADTWERK (Strubergasse 18) in Salzburg

Folgende Standorte befinden sich in Umsetzung:

In der Competence Investment AG:

- Münchner Bundesstraße 1 in Salzburg: Die Errichtung der beiden Gebäude samt Tiefgarage erfolgt – nachdem die Bauarbeiten im Zeitraum von Juli 2021 bis Jänner 2023 aufgrund von Schwierigkeiten mit dem Baugrubenverbau und der darauffolgenden Durchführung der Beweissicherung durch einen Sachverständigen eingestellt waren – nunmehr plangemäß. Die Fertigstellung ist für Mitte 2025 vorgesehen. Für Teile der Mietflächen (Büroflächen) wurden langfristige Mietverträge abgeschlossen. Die im Zusammenhang mit den erwähnten Schwierigkeiten mit dem Baugrubenverbau angefallenen Mehrkosten wurden gerichtlich geltend gemacht. Das diesbezügliche Gerichtsverfahren ist im Laufen.
- Währinger Gürtel 154/Lustkandlgasse 55 in Wien: Mit einem halböffentlichen Nutzer wurde ein langfristiger Mietvertrag für das generalsanierte Bestandsgebäude inklusive Aufstockung um 2 Geschosse abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten für die Umsetzung des Projekts bzw. Herstellung des Mietgegenstandes gemäß Mietvertrag wurde Anfang 2024 gestartet. Die Bauarbeiten verlaufen plangemäß. Die Fertigstellung ist für Ende 2025/Anfang 2026 geplant.

In Tochtergesellschaften (100 %)

- Dichterviertel in Ulm: Die Errichtung des Objektes verläuft planmäßig. Die Rohbauarbeiten an den Untergeschossen sind abgeschlossen. Mit den Rohbauarbeiten für das Erdgeschoß wurde begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 vorgesehen.

Folgende Standorte befinden sich in der Vorbereitung zur Umsetzung:
In Tochtergesellschaften (100 %)

- Ifenstraße in Friedrichshafen: Nach Ankauf der Liegenschaft im August 2022 wurden erste Schritte in der Projektentwicklung gesetzt und Gespräche mit der Stadtverwaltung im Hinblick auf die angestrebte Änderung des bestehenden Bebauungsplans geführt. Im Jahr 2024 wurden seitens der Stadt Friedrichshafen Vorbereitungshandlungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gesetzt. Der Verfahrensbeginn wird für das Jahr 2025 angestrebt.
- Steiner Donaulände in Krems: Die Liegenschaft wurde im Juni 2021 angekauft. Der Prozess der Stadt Krems zur Neufestsetzung des Teilbebauungsplans für das Entwicklungsgebiet, in dem sich die Liegenschaft befindet, ist nach wie vor im Laufen. Der Schwerpunkt der Projekt-Bearbeitung im Jahr 2024 galt dem Thema Verkehr/Verkehrstechnische Erschließung der Projektliegenschaft und der Nachbarliegenschaft.

In einer Tochtergesellschaft unter Beteiligung der SES Spar European Shopping Centers GmbH und JDL GmbH:

- SEESTADT Bregenz in Bregenz: Die Planungen für ein Neuprojekt sind nach wie vor ruhend gestellt und aus der Bewirtschaftung des Parkplatzes werden entsprechende Einnahmen lukriert. Im Rahmen des von der Landeshauptstadt Bregenz geführten Projekts „Bregenz Mitte“ wurde im Jahr 2024 die Entscheidung für den Standort des neuen Bahnhofs gefällt, der auf dem Areal des derzeitigen Bahnhofs errichtet werden soll. Darauf aufbauend wird im Projekt „Bregenz Mitte“ der städtebauliche Rahmen für das Planungsgebiet, in dem sich auch die Liegenschaft SEESTADT befindet, erarbeitet.

Die Erlöse aus Vermietungen im Bilanzjahr vom 1.1. bis 31.12.2024 liegen aufgrund der Mietindexierungen und der Vollvermietung beim Projekt Flötzersteig 233 über dem Niveau des Vorjahres. Die Auslastung der einzelnen Standorte konnte durch das beauftragte Standortmanagement auf gutem Niveau gehalten werden.

Die Aufwandspositionen entwickelten sich im Rahmen der Budgeterwartung.

Das Finanzergebnis ist bei unveränderten Beteiligungserträgen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Darlehensausnützungen für die in Umsetzung befindlichen Projekte gesunken.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft stellt sich mit einer Eigenkapitalquote von 65,60 % und der zur Verfügung stehenden freien Liquidität unverändert als gut dar.

2. Finanzielle Leistungsindikatoren

		31.12.2024	31.12.2023
Umsatzerlöse	EUR	2.049.603	1.775.937
EBIT	EUR	2.019.495	1.808.454
Ergebnis vor Steuern	EUR	1.123.727	1.255.470
Investitionen in Sachanlagen	EUR	11.728.482	9.585.609
Investitionen in Finanzanlagen	EUR	4.035.000	0
Eigenmittelquote	%	65,60	74,20
Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	4.675.000	3.430.000
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	EUR	-14.209.000	-8.008.000
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	EUR	7.620.000	5.784.000

3. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Forderungsausfälle:

Forderungsausfälle waren im abgelaufenen Geschäftsjahr keine zu verzeichnen. Bei den offenen Forderungen gegenüber Mietern, sofern diese nicht durch Kauttionen gedeckt sind, wurden durch entsprechende Einzelwertberichtigungen vorgesorgt. Neben dem strikten Forderungsmanagement wird der Bonität der Mieter bei neu abzuschließenden Mietverträgen hohe Aufmerksamkeit geschenkt, sodass Zahlungsausfälle in der Vergangenheit in geringem Ausmaß gehalten werden konnten.

Zinsänderungsrisiko:

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit von 7 bis 10 Jahren abgesichert, der Rest ist an den 3M-EURIBOR oder 6M-EURIBOR gebunden und somit variabel verzinst. In den Tochtergesellschaften wurden ebenfalls Zinsabsicherungen vorgenommen.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

5. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Competence Investment AG konzentriert sich auf den Betrieb der bestehenden Standorte sowie die Entwicklung und Umsetzung der bereits gesicherten Standorte in Österreich und Süddeutschland.

Aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen (höhere Zinsen und damit einhergehender Anstieg des Finanzierungsaufwands, Stagnation der Wirtschaft und daraus abgeleitete allgemeine Unsicherheiten bei Unternehmen und Mietern, gestiegene Betriebskosten insbesondere aufgrund des starken Anstiegs der Energiekosten) ist das Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Für 2025 gehen wir dennoch, insbesondere aufgrund des sehr hohen Vermietungsgrades, von einem positiven Geschäftsverlauf aus und erwarten ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von ca. EUR 900.000,00.

6. Forschung und Entwicklung

Die Forschung und Entwicklung beschränkt sich auf Markt- und Standortforschung. Ziel dieser Aktivitäten ist es, den gesteigerten Mieter- und Kundenbedürfnissen zu entsprechen und die bestehende Wettbewerbsposition zu sichern und auszuweiten.

Dornbirn, 18. März 2025

.....
Dr. Paul Sutterlüty

.....
DI Bernhard Ölz

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Competence Investment AG,
Dornbirn,**

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 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 erlangten Prüfungsnachweise bis zu Datum des Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 Irrümern 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.

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 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.
- 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.

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.

Feldkirch, 18.03.2025

Allgäuer & Partner

Wirtschaftsprüfungs und
Steuerberatungs GmbH


Mag. Dunja Zwinger-Holdermann
Wirtschaftsprüferin



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.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.