

Landes- als Handelsgericht Linz
Firmenbuch
Fadingerstraße 2
4020 Linz

FIRMENBUCHSACHE
FN 213967h

- Einschreiter:
1. DI (FH) Bernd Kronberger, geb. 30.10.1979, Marchtrenk
 2. Mag. Norbert Obermayr, geb. 23.11.1972, Linz
 3. Berger Katharina, geb. 02.09.1994, Linz


als vertretungsbefugte Geschäftsführer der
OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG
mit Sitz in 4020 Linz, Europaplatz 1a

O f f e n l e g u n g
g e m ä ß § § 2 7 7 f f U G B


1-fach
Bilanz (1-fach)
Gewinn- und Verlustrechnung (1-fach)
Anhang (1-fach)
Lagebericht (1-fach)
Bestätigungsvermerk (1-fach)
Ergebnisverwendungsbeschluss (1-fach)

In Wahrnehmung der Offenlegungspflichten gemäß §§ 277 UGB reicht die
OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG in offener Frist alle geforderten Urkunden für das
Geschäftsjahr 2023/2024 vollständig zum Firmenbuch ein.


Linz, am 24. Juni 2025

	Unterzeichner	Bernd Kronberger
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-25T09:32:20+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	


DI (FH) Bernd Kronberger

	Unterzeichner	Katharina Berger
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-25T09:05:18+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	


Berger Katharina

	Unterzeichner	Herbert Stüber
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-25T17:10:13+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

DI Mag.Dr. Herbert Stüber

	Unterzeichner	Julian Schramek
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-25T15:28:49+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Dipl.Arch.ETH Julian Schramek

	Unterzeichner	Norbert Obermayr
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-25T09:40:48+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Mag. Norbert Obermayr

Die elektronische Einreichung ist aufgrund technischer Anforderungen nicht möglich.

Bilanz

zum 30.09.2024

zur Offenlegung beim Firmenbuch i. S. d. § 277 Abs. 1 UGB

OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG

Firmenbuchgericht: Linz
Firmenbuchnummer: 213967h

Aktiva	30.09.2024	30.09.2023	Passiva	30.09.2024	30.09.2023
	€	€		€	€
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Vorräte	25.914.042,72	29.095.881,04	I. Komplementärkapital	1.059.398,57	1.288.616,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.576.662,95	3.530.770,29	B. Rückstellungen		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.101.621,86	5.499.327,10	1. Sonstige Rückstellungen	5.402.248,37	5.267.927,49
	6.678.284,81	9.030.097,39	C. Verbindlichkeiten		
	32.592.327,53	38.125.978,43	1. Genussrechtskapital	17.996.572,73	22.500.063,07
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.250.572,73	2.826.063,07
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	15.746.000,00	19.674.000,00
			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	38.019,00	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	38.019,00	0,00
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.448,35	102.776,73
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	116.448,35	102.776,73
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.745.776,31	5.352.910,29
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.745.776,31	5.352.910,29
			5. sonstige Verbindlichkeiten	2.222.815,76	3.602.636,15
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.222.815,76	3.602.636,15
			26.119.632,15	31.558.386,24	
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10.373.632,15	11.884.386,24
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	15.746.000,00	19.674.000,00
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	11.048,44	11.048,44
Summe Aktiva	32.592.327,53	38.125.978,43	Summe Passiva	32.592.327,53	38.125.978,43

.....
 Unterschrift des Geschäftsführers/der Geschäftsführer
 in vertretungsbefugter Anzahl

Linz, den 24.06.2025

Gewinn- und Verlustrechnung

4

vom 01.10.2023 bis 30.09.2024

zur Offenlegung beim Firmenbuch i. S. d. § 277 Abs. 1 UGB

OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG

Firmenbuchgericht: Linz
Firmenbuchnummer: 213967h

	2023/2024 €	2022/2023 €
1. Rohergebnis	2.924.027,31	4.327.103,89
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	64.691,35	119.611,22
b) übrige	12.102,40	5.425,00
	76.793,75	125.036,22
3. sonstige betriebliche Aufwendungen <i>davon Steuern, soweit nicht vom Einkommen und Ertrag</i>	702.592,55 -23.352,58	659.069,47 -46.758,21
4. Betriebserfolg	2.298.228,51	3.793.070,64
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	739.059,75 3.904,01	528.329,77 15.029,89
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-1.425.523,59 -1.445.823,59	-1.819.632,25 -1.404.189,73
7. Finanzergebnis	-686.463,84	-1.291.302,48
8. Ergebnis vor Steuern	1.611.764,67	2.501.768,16
9. Jahresüberschuss	1.611.764,67	2.501.768,16
10. Jahresgewinn	1.611.764,67	2.501.768,16
11. Verlust, der auf Grund vertraglicher Verpflichtungen an einen Dritten zu überrechnen ist	174.846,51	128.556,88
12. Gewinn, der auf Grund vertraglicher Verpflichtungen an einen Dritten abzuführen ist	-1.786.611,18	-2.630.325,04
13. Bilanzgewinn	0,00	0,00

.....
Unterschrift des Geschäftsführers/der Geschäftsführer
in vertretungsbefugter Anzahl

Linz, den 24.06.2025

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2023/2024 der
OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG,
Linz**

I. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss 30.09.2024 wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft nach den Vorschriften des UGB aufgestellt.

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

Bei Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, die unter mehrere Posten der Bilanz fallen, wurde die Zugehörigkeit zu anderen Posten bei den entsprechenden Posten vermerkt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie 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 wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2023/2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Grundstücke im Umlaufvermögen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzipes bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der Ansatz des Genussrechtskapitals erfolgte zu seinem Nominalwert.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Vorräte

	30.09.2024	30.09.2023
	€	€
Waren	25.914.042,72	27.832.825,18
geleistete Anzahlungen	0,00	1.263.055,86
	<u>25.914.042,72</u>	<u>29.095.881,04</u>

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
	€	€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.569.758,93	2.569.758,93
Vorjahr	3.529.294,37	3.529.294,37
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.101.621,86	4.101.621,86
Vorjahr	5.499.327,10	5.499.327,10
davon gegenüber Kreditinstituten	4.087.741,52	4.087.741,52
Vorjahr	5.488.344,67	5.488.344,67
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.904,02	6.904,02
Vorjahr	1.475,92	1.475,92
SUMME FORDERUNGEN	6.678.284,81	6.678.284,81
VORJAHR	9.030.097,39	9.030.097,39

Genussrechte

Wesentlicher Inhalt: kein Anteil am Stammkapital, keine Gesellschaftsrechte, kein Anspruch am Liquidationserlös der Gesellschaft, Anspruch auf den aliquoten Teil des Fondsjahresüberschusses, Ausgleich eines allfälligen negativen Jahresergebnisses des Fonds durch Genussscheininhaber, Auseinandersetzungsbetrag in Höhe des anteiligen Fondswertes bei Auflösung des Fonds, teilweise mit Verwertungsvereinbarung.

	Genussrechte €
Stand am 01.10.2023	20.055.000,00
Tilgung	-5.662.000,00
Begebung	1.737.000,00
Stand am 30.09.2024 (ohne thesaurierte Gewinne)	<u>16.130.000,00</u>

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Vertragserrichtungskosten, Infrastrukturkosten, Eintragungsgebühr, Vermessungskosten, Vermittlungsprovisionen sowie Prüfungs- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben, mit Ausnahme der Genussrechtsverbindlichkeiten, sowohl heuer als auch im Vorjahr ausschließlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €
VERBINDLICHKEITEN				
Genussrechtskapital	17.996.572,73	2.250.572,73	9.473.000,00	6.273.000,00
Vorjahr	22.500.063,07	2.826.063,07	12.952.000,00	6.722.000,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	38.019,00	38.019,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.448,35	116.448,35	0,00	0,00
Vorjahr	102.776,73	102.776,73	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.745.776,31	5.745.776,31	0,00	0,00
Vorjahr	5.352.910,29	5.352.910,29	0,00	0,00
davon gegenüber Kreditinstituten	5.745.016,04	5.745.016,04	0,00	0,00
Vorjahr	5.352.261,83	5.352.261,83	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.222.815,76	2.222.815,76	0,00	0,00
Vorjahr	3.602.636,15	3.602.636,15	0,00	0,00
davon aus Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	648,46	648,46	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.780,00	3.780,00	0,00	0,00
SUMME				
VERBINDLICHKEITEN	26.119.632,15	10.335.613,15	9.473.000,00	6.273.000,00
VORJAHR	31.558.386,24	11.884.386,24	12.952.000,00	6.722.000,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Veräußerungsgewinne verschiedener Gemeinden.

Es sind keine Verbindlichkeiten dinglich besichert.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen Erträge enthalten insbesondere Erträge aus Pacht.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Negativzinsen iHv. € 23.099,40 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbesondere Geschäftsführungsaufwendungen.

Die in den übrigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betreffen:

	2024 €	2023 €
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	<u>17.000,00</u>	<u>16.000,00</u>

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen.

V. Ergänzende Angaben

Von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs.4 UGB wurde Gebrauch gemacht.

Mitglieder der Geschäftsführung der Real-Treuhand Baulandentwicklung und Bauträger GmbH, Linz (geschäftsführender Gesellschafter) waren im Geschäftsjahr:

DI (FH) Bernd Kronberger, Marchtrenk

Berger Katharina, Linz (von 18.10.2022 bis 09.05.2023)

Mag. Norbert Obermayr, Linz

Dr. Bernhard Ploier-Niederschick, Wels (bis 17.01.2025)

Linz, am 17. Juni 2025

Unterschrift des Geschäftsführers/ der Geschäftsführer in vertretungsbefugter Anzahl 	Linz, am 24. Juni 2025
---	------------------------

Lagebericht der
OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG
für das Geschäftsjahr 2023/2024

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Geschäftsverlauf

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung und Veräußerung von Grund und Boden, Gebäuden, Bestands- und Superädifikaten und sonstiger Rechte an Immobilien. Dies wird in Kooperation mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Finanzierungsinstituten über die Ausgabe von Gewinnscheinen abgewickelt.

Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

Wesentliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde 2 Projekte mit einem Gesamtvolumen von 1.405 TEUR akquiriert bzw. realisiert.

Derzeit befinden sich 37 Projekte in Realisierung, bis 30.09.2024 wurden insgesamt bereits 199 Projekte mit einem Gesamtvolumen von 165,80 Mio. EUR umgesetzt und abgeschlossen.

Die immer noch andauernden wirtschaftlichen Rahmendaten (KIM-Verordnung, Zinsen, sehr hohe Infrastrukturkosten) dämpften im abgelaufenen Wirtschaftsjahr die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnraum. Öffentliche Diskussionen über Bodenversiegelungen sensibilisieren Gemeinden und das Land OÖ bei Umwidmungen.

Dennoch war der Bedarf für die Entwicklung und Sicherung von Baulandreserven für Gemeindebürger zu ortsüblichen Preisen seitens der OÖ Gemeinden nach wie vor hoch.

Im Fokus steht dabei eine bedarfsorientierte, ressourcenschonende und wirtschaftliche Flächenentwicklung (Bauverpflichtung, Infrastrukturkostenbeiträge) und die gemeindeübergreifende Entwicklung von Betriebsbaugrundstücken, um Arbeitsplätze in der Region zu halten.

Die Herausforderungen im Zuge einer Flächenentwicklung sind dadurch nicht nur für die Grundeigentümer enorm, sondern auch für die Gemeinden.

Die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG unterstützt mit jahrzehntelanger Erfahrung die Gemeinden und Grundeigentümer bei den Entwicklungs- und Koordinierungsaufgaben und kann durch individuell abgestimmte Modelle den (Vor)Finanzierungsbedarf der Gemeinden abdecken, um so die Erreichung der raumordnerischen und finanziellen Ziele zu gewährleisten.

Bei ausgewählten Projekten fungiert die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG nicht nur als Dienstleister, sondern beteiligt sich auch an den Chancen und Risiken eines Projektes.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Erträge aus Dienstleistungshonoraren sind auf 738.182,16 Euro (2023: 2.119.294,64 Euro) gesunken. Der Cash-Flow aus dem operativen Betrieb betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR – 6.529 (2023: TEUR – 3.482), die Veränderung der flüssigen Mittel betrug TEUR 0 (2023: TEUR 0). Die Eigenmittelquote beträgt 3,25 % und ist um 0,13%-punkte gesunken.

Durch die Finanzierung der Projekte über Gewinnscheine ist das operative Risiko für die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG sehr gering, da Chancen & Risiken an Dritte ausgelagert sind.

Ereignisse/Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die KIM-Verordnung engt die Finanzierungsspielräume für Häuslbauer nach wie vor ein. Eine Besserung durch Ablauf der Befristung ist am Juli 2025 in Sicht.

Aufgrund der zurückgegangenen Nachfrage steigen die Grundstückspreise nicht mehr so dynamisch wie in den vergangenen Jahren, was sich auf den Verkaufsmarkt positiv auswirkt.

Die Komplexität von Flächenwidmungen ist für die OÖ Gemeinden eine große Herausforderung. Die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG gewinnt dabei, als gesamthafte Baulandentwicklungspartnerin der Gemeinden, die auch die Infrastrukturkosten vorfinanziert, zunehmend an Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Ziel für das Geschäftsjahr 2024/2025 ist, die Kompetenz in Fragen der Immobilienentwicklung und -sicherung, insbesondere bei wirtschaftlich komplexen Herausforderungen durch Akquisitionsoffensiven bei den OÖ Gemeinden noch stärker in den Mittelpunkt zu stellen.

Zur weiteren Optimierung der Ertragsstruktur wird die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG auch weiterhin bei ausgewählten Einzelprojekten eine teilweise Beteiligung an den Chancen & Risiken anstreben.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Nachdem die OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG fast ausschließlich als Dienstleister für Dritte tätig ist und die Dienstleistungshonorare zum überwiegenden Teil vertraglich vereinbart, sowie die Risiken an Dritte ausgelagert sind, sind auch für das Geschäftsjahr 2024/2025 keine Risiken zu erwarten.

Finanzinstrumente, Risiken und Strategien


Das Unternehmen bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente (Swaps, Devisentermingeschäfte, usw.). Die Finanzierungen orientieren sich am inländischen Geld- und Kapitalmarkt.

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über österreichische Banken und es bestehen keine Fremdwährungskredite.


Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten werden von der Gesellschaft nicht betrieben.

Linz,

	Unterzeichner	Katharina Berger
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-16T15:35:36+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Katharina Berger

	Unterzeichner	Norbert Obermayr
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-17T09:54:20+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

DI (FH) Bernd Kronberger

Mag. Norbert Obermayr

	Unterzeichner	Bernd Kronberger
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-16T12:22:54+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG,
Linz,

bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 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 ordnungsgemäßer 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 unternehmens- 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 zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Ulrich Pawlowski.

Linz

18. Juni 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Ulrich Pawlowski
Wirtschaftsprüfer

UMLAUFBESCHLUSS


gemäß § 34 GmbHG
der Gesellschafter der

OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG,
Linz

Die Gesellschafter der OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG mit dem Sitz in Linz fassen im schriftlichem Wege gemäß § 34 GmbHG folgende Beschlüsse:

1. Der Jahresabschluss der OÖ Baulandentwicklung GmbH & Co OG, Linz zum 30.09.2024, der mit einem ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 0,00 (in Worten: Euro Null) schließt, wird genehmigt.
2. Genehmigung des Bilanzgewinnes/Bilanzverlustes in Höhe von EUR 0,00 und Zuweisung auf die variablen Verrechnungskonten der Gesellschafter.
3. Der Geschäftsführung der Gesellschaft wird für das Geschäftsjahr vom 01.10.2023 bis zum 30.09.2024 die Entlastung erteilt.
4. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Linz wird als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.
5. Die Gesellschafter erklären sich ausdrücklich mit der Abstimmung über die oben genannten Punkte auf schriftlichem Wege einverstanden.

Linz, am


Real-Treuhand Baulandentwicklung
und Bauträger GmbH

Linz, am 24. Juni 2025


REAL-TREUHAND
Management GmbH