

Handelsgericht Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

Wien, am 5. Mai 2023

**Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB**

**FN 305188g**  
Am Hof 2 Immobilien GmbH  
Freyung 3  
1010 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die Am Hof 2 Immobilien GmbH im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **mittelgroße Kapitalgesellschaft** einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen



Manuel PROLT



Bernhard JOST

---

Mag. Manuel Pirolt, Bernhard Jost

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Sachanlagen				I. eingefordertes Stammkapital		40.000,00	40.000,00
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	283.602.911,78 72.883.711,00		288.614.850,94 72.883.711,00	übernommenes Stammkapital		40.000,00	40.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.645.917,12</u>		<u>9.346.748,05</u>	einbezahltes Stammkapital		40.000,00	40.000,00
		291.248.828,90	297.961.598,99	II. Kapitalrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. nicht gebundene		84.960.083,29	100.000.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>8.193.251,28</u>	<u>8.193.251,28</u>	III. Bilanzgewinn		34.893.814,03	22.575.975,98
		<u>299.442.080,18</u>	<u>306.154.850,27</u>	davon Gewinnvortrag		<u>20.575.975,98</u>	<u>5.542.002,48</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>202.782,65</b>	<b>177.965,60</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.267.140,69 5.860.461,15		6.584.749,32 4.937.333,29	1. Steuerrückstellungen	218.360,03		231.062,29
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon sonstige	10.282,55 10.282,55		0,00 0,00	davon Rückstellungen für latente Steuern	218.360,03		231.062,29
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>444.510,12</u>		<u>257.802,37</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>602.494,40</u>		<u>891.938,88</u>
		6.721.933,36	6.842.551,69	<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
II. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>317.220,60</u>	<u>544.106,01</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.000.000,00		155.000.000,00
		<u>7.039.153,96</u>	<u>7.386.657,70</u>	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	155.000.000,00		155.000.000,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>140.744,76</b>	<b>190.035,60</b>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	206.233,13 206.233,13		71.558,17 71.558,17
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.793.158,01		33.139.438,26
				davon aus Lieferungen und Leistungen	679.958,19		68.166,15
				davon sonstige	27.113.199,82		33.073.272,11
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	27.793.158,01		33.139.438,26
				4. sonstige Verbindlichkeiten	2.575.298,68		1.406.151,59
				davon aus Steuern	562.882,62		1.408.151,60
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	<u>2.575.298,68</u>		<u>1.406.151,59</u>
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		185.574.689,82	189.617.148,02
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.574.689,82		34.617.148,02
					155.000.000,00		155.000.000,00
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>306.621.978,90</b>	<b>313.731.543,57</b>	<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>129.754,68</b>	<b>197.452,80</b>
				<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>306.621.978,90</b>	<b>313.731.543,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	16.494.636,36	16.556.804,48
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	51.700,27
b. übrige	211.414,01	351.732,92
	211.414,01	403.433,19
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a. Betriebskostenaufwand	1.708.720,56	1.350.750,82
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-162,61	0,00
	1.708.557,95	1.350.750,82
<b>4. Abschreibungen</b>		
a. auf Sachanlagen	6.672.018,98	6.651.045,85
<b>5. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a. übrige	3.890.010,99	1.901.665,79
	3.890.010,99	1.901.665,79
<b>6. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 5 (BETRIEBSERGEBNIS)</b>	<b>4.435.462,45</b>	<b>7.056.775,21</b>
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	66.824,26	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen	87,43	0,00
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	4.858.756,68	5.479.826,49
davon betreffend verbundene Unternehmen	589.378,61	743.370,47
	4.858.756,68	5.479.826,49
<b>9. ZWISCHENSUMME AUS Z 7 BIS 8 (FINANZERGEBNIS)</b>	<b>-4.791.932,42</b>	<b>-5.479.826,49</b>
<b>10. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 6 UND Z 9)</b>	<b>-356.469,97</b>	<b>1.576.948,72</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen</b>	365.608,69	872.814,01
davon latente Steuern	-12.702,26	6.587,03
davon weiterverrechnet vom Gruppenträger	378.310,95	866.226,98
	365.608,69	872.814,01
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-722.078,66</b>	<b>704.134,71</b>
<b>13. JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS</b>	<b>-722.078,66</b>	<b>704.134,71</b>
<b>14. Auflösung von Kapitalrücklagen</b>	15.039.916,71	16.329.838,79
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	20.575.975,98	5.542.002,48
<b>16. BILANZGEWINN</b>	<b>34.893.814,03</b>	<b>22.575.975,98</b>

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1. Anhang

#### 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### 1.1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

Mit Verschmelzungsvertrag vom 12. Dezember 2012 wurde Am Hof 2 Immobilien GmbH (als übertragende Gesellschaft) auf Am Hof 2 Beteiligung GmbH (als übernehmende Gesellschaft) unter Beitritt von SIGNA Prime Assets GmbH und SIGNA Prime GmbH & Co OG verschmolzen. Um eine Benachteiligung des Minderheitsgesellschafters zu vermeiden, kam es zu einer geringfügigen Anteilsverschiebung. Die übertragende Gesellschaft wurde am 3. Jänner 2013 aus dem Firmenbuch gelöscht. Im Zuge der Verschmelzung wurde vom Bewertungswahlrecht des § 202 UGB Gebrauch gemacht und die übernommenen Vermögensgegenstände bei der Am Hof 2 Beteiligung GmbH mit dem Buchwert bewertet. Der entstandene Verschmelzungsverlust wurde gem. § 202 Abs. 2 unter die Posten des Anlagevermögens aufgenommen. Die übernehmende Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 auf Am Hof 2 Immobilien GmbH umbenannt.

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 24 % für das Jahr 2023 bzw 23 % für Folgejahre gebildet. Dabei werden auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in dem Ausmaß berücksichtigt, soweit überzeugende substantielle Hinweise vorliegen, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis in Zukunft zur Verfügung stehen wird.

Aufgrund der Größenklassifizierung des § 221 UGB gilt die Gesellschaft als mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte *kursiv* und (in Klammern) dargestellt.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

##### 1.1.2. Anlagevermögen

###### 1.1.2.1. Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 - 20	Jahre
Gebäude	20 - 50	Jahre
Operative Ausstattung (FF&E)	Festwert	
Spezielles Zubehör (FF&E)	Festwert	
Möbel, Einrichtungen und Ausstattung (FF&E)	5 - 15	Jahre

**Anhang**  
**zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

In den Sachanlagen ist aufgrund der unter 1.1.1. beschriebenen Umgründung ein Umgründungsmehrwert in Höhe von EUR 113.719.575,35 (VJ EUR 115.634.492,06) enthalten.

**1.1.2.2. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

**1.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

**1.1.4. Rückstellungen**

**1.1.4.1. Sonstige Rückstellungen**

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

**1.1.5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Anhang**  
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

**1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

**1.2.1. Allgemeine Angaben**

Das abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum von 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022.

**1.2.1.1. Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen**

Der mit 4. April 2022 aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde von der Gesellschaft im Juni 2022 geändert, da die Geschäftsführung nachträglich die Auflösung von Kapitalrücklagen iHv EUR 14.414.922,08 beschlossen hat.

**1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz**

**1.2.2.1. Anlagevermögen**

**Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen ist kumuliert ein Betrag in Höhe von EUR 16.669.592,12 (*Vorjahr: EUR 16.669.592,12*) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Fremdkapitalzinsen mehr direkt aktiviert.

**Beteiligungen**

Name und Sitz	Höhe der Beteiligung		Eigenkapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag	Geschäfts- jahr
	direkt (%)	mittelbar (%)			
Am Hof 2 Penthouse GmbH, 1010 Wien	100,00%	0,00%	8.729.324,97	269.557,46	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>8.459.767,51</i>	<i>236.431,84</i>	<i>2021</i>

## Anhang

### zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

#### 1.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.267.140,69	406.679,54	5.860.461,69
<i>Vorjahr</i>	<i>6.584.749,32</i>	<i>1.647.416,03</i>	<i>4.937.333,29</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.282,55	10.282,55	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	10.282,55	10.282,55	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	444.510,12	444.510,12	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>257.802,37</i>	<i>257.802,37</i>	<i>0,00</i>
<b>VORJAHR</b>	<b>6.721.933,36</b>	<b>861.472,21</b>	<b>5.860.461,69</b>
	<i>6.842.551,69</i>	<i>1.905.218,40</i>	<i>4.937.333,29</i>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen großteils Forderungen gegenüber Mietern sowie den Ersatzanspruch aus FF&E (TEUR 5.860 Vorjahr: TEUR 4.937). Der Ersatzanspruch resultiert aus dem Erneuerungsanspruch aus FF&E welcher dem Wertverlust aus der Abschreibung gegenübersteht.

#### 1.2.2.3. Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
ARA Mieterincentives, Baukostenzuschüsse, LRC	140.744,76	190.035,60
	<u>140.744,76</u>	<u>190.035,60</u>

Die Baukostenzuschüsse werden über die jeweilige Laufzeit der Mietvereinbarungen abgeschrieben.

#### 1.2.2.4. Latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2022	Passiv 31.12.2022	Aktiv 31.12.2021	Passiv 31.12.2021	Bewegungen 2022
Geldbeschaffungskosten	315.714,29	0,00	340.000,00	0,00	24.285,71
steuerliche Verluste innerhalb Gruppe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen	-1.266.161,56	0,00	-1.264.249,12	0,00	2.062,41
<b>Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge</b>	<b>-950.447,27</b>	<b>0,00</b>	<b>-924.249,12</b>	<b>0,00</b>	<b>26.348,12</b>
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	-218.360,03	0,00	-231.062,29	0,00	-12.702,26

Latente Steuern aus dem Umgründungsmehrwert der im Jahr 2012 durchgeführten Verschmelzung wurden gemäß § 198 Abs 10 Z 2 lit a) UGB nicht angesetzt.

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.2.2.5. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>					
Steuerrückstellungen					
Rückstellungen für latente Steuern	231.062,29	0,00	24.845,12	12.142,86	218.360,03
<i>Vorjahr</i>	<i>224.475,26</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>6.587,03</i>	<i>231.062,29</i>
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für drohende Verluste	800.116,09	300.000,00	0,00	20.725,51	520.841,60
<i>Vorjahr</i>	<i>351.004,03</i>	<i>0,00</i>	<i>51.004,03</i>	<i>500.116,09</i>	<i>800.116,09</i>
Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten	15.372,92	15.372,92	0,00	20.435,80	20.435,80
<i>Vorjahr</i>	<i>25.370,24</i>	<i>25.370,24</i>	<i>0,00</i>	<i>15.372,92</i>	<i>15.372,92</i>
Sonstige Rückstellungen	76.449,87	76.449,87	0,00	61.217,00	61.217,00
<i>Vorjahr</i>	<i>372.930,94</i>	<i>372.234,70</i>	<i>696,24</i>	<i>76.449,87</i>	<i>76.449,87</i>
	891.938,88	391.822,79	0,00	102.378,31	602.494,40
<i>Vorjahr</i>	<i>749.305,21</i>	<i>397.604,94</i>	<i>51.700,27</i>	<i>591.938,88</i>	<i>891.938,88</i>
	1.123.001,17	391.822,79	24.845,12	114.521,17	820.854,43
<b>VORJAHR</b>	<b><i>973.780,47</i></b>	<b><i>397.604,94</i></b>	<b><i>51.700,27</i></b>	<b><i>598.525,91</i></b>	<b><i>1.123.001,17</i></b>

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. Aufwendungen für Mieteransprüche, Betriebskosten, den Jahresabschluss und die Steuererklärungen 2022 sowie für ein Bewertungsgutachten.

## Anhang

### zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

#### 1.2.2.6. Verbindlichkeiten

##### Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.000.000,00	0,00	155.000.000,00	0,00	155.000.000,00	155.000.000,00 Pfandrecht Liegenschaft
<i>Vorjahr</i>	155.000.000,00	0,00	155.000.000,00	0,00	155.000.000,00	155.000.000,00 Pfandrecht Liegenschaft
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.233,13	206.233,13	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	71.558,17	71.558,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.793.158,01	27.793.158,01	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	33.139.438,26	33.139.438,26	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	679.958,19	679.958,19	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	66.166,15	66.166,15	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige	27.113.199,82	27.113.199,82	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	33.073.272,11	33.073.272,11	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.575.298,68	2.575.298,68	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.406.151,59	1.406.151,59	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	562.882,62	562.882,62	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.406.151,60	1.406.151,60	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>185.574.689,82</b>	<b>30.574.689,82</b>	<b>155.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155.000.000,00</b>	<b>155.000.000,00</b>
<b>VORJAHR</b>	<b>189.617.148,02</b>	<b>34.617.148,02</b>	<b>155.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155.000.000,00</b>	<b>155.000.000,00</b>

Im Zusammenhang mit dem Kredit besteht derzeit eine im Grundbuch eingetragene Hypothek in Höhe von EUR 155.000.000,00.

Zusätzlich wurden für den Kredit folgende dinglichen Sicherheiten bestellt:

- Pfandrecht
- Forderungsverpfändung
- Kontenverpfändung

## **Anhang** zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### **1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Aufwendungen aus Mieteransprüchen aus dem Lockdown, Management Fees, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Werbeaufwendungen sowie Ausbuchungen im Zusammenhang mit FF&E-Anlagen.

In den Umsatzerlösen ist eine Kompensation betreffend Ersatzanspruch FF&E in Höhe von TEUR 1.581 (VJ: TEUR 1.559) enthalten.

### **1.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 10.400,00 (VJ: EUR 5.650,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

## **1.3. Sonstige Angaben**

### **1.3.1. Konzernbeziehungen**

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG bzw. § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der SIGNA Prime Selection AG. Der Konzernabschluss ist beim Landesgericht Innsbruck hinterlegt. Vom Wahlrecht des § 245 a UGB wird Gebrauch gemacht, womit per 31. Dezember 2022 ein Konzernabschluss nach international anerkannten Rechnungslegungsstandards (IFRS), soweit diese von der EU übernommen wurden, erstellt wird.

### **1.3.2. Unternehmensgruppe**

Seit dem Geschäftsjahr 2011 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger im Dezember 2011 ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der sogenannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach den Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

### **1.3.3. Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Manuel Pirolt, vertritt seit 27. Juni 2013 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer.

Bernhard Jost vertritt seit 22. Juni 2016 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden, wie im Vorjahr, keine Arbeitnehmer beschäftigt.

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.3.4. Ergebnisverwendung

Der ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von EUR 34.893.814,03 wird voraussichtlich in Höhe von 28.300.000,00 ausgeschüttet werden.

### 1.3.5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Sinne von § 238 Abs. 1 Z 12 UGB sind Geschäfte der Gesellschaft mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, einschließlich Angaben zu deren Wertumfang, zu der Art der Beziehung mit den nahe stehenden Unternehmen und Personen sowie weitere Angaben zu den Geschäften, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind, anzuführen, sofern diese Geschäfte wesentlich und unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind.

Am Hof 2 Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 keine wesentlichen Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

### 1.3.6. Auswirkungen Ukraine-Krieg

Am 24. Februar 2022 ist ein Krieg in der Ukraine ausgebrochen, der bisher nicht beendet wurde. Die Europäische Union und andere führende Nationen haben Sanktionen gegen Russland beschlossen, die weiterhin direkte Auswirkungen auf ganz Europa haben. Die Immobilienbranche ist weitgehend durch einen Mangel an Baustoffen, Lieferverzögerungen und Preisanstiege betroffen. Diese Faktoren führten in Verbindung mit ebenfalls stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Die Am Hof 2 Immobilien GmbH versucht diesen Auswirkungen durch ein aktives Management ihrer Vermietungstätigkeit sowie der Finanzierung in enger Abstimmung mit den Mietern bzw. Kreditgebern entgegenzuwirken. Erkennbare oder entstandene und im Wesentlichen indirekte Auswirkungen wurden in den Bewertungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

Die Covid Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss. Für zukünftige Perioden werden keine Effekte aus der Covid Pandemie mehr erwartet.

### 1.3.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von wesentlicher Bedeutung bekannt geworden, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

Wien, am 3. Mai 2023



Manuel Pirolt, 04.05.2023  
elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt



Bernhard Jost, 04.05.2023  
elektronische Signatur

Bernhard Jost

**Entwicklung des Anlagevermögens  
für das Geschäftsjahr vom  
1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Abschreibungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>												
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	327.096.384,92 72.883.711,00	76.748,83 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	327.173.133,75 72.883.711,00	38.481.533,98 0,00	5.088.687,99 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	43.570.221,97 0,00	288.614.850,94 72.883.711,00	283.602.911,78 72.883.711,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.262.803,77	700.367,03	1.699.958,72	0,00	19.263.212,08	10.916.055,72	1.583.330,99	0,00	882.091,75	11.617.294,96	9.346.748,05	7.645.917,12
	347.359.188,69	777.115,86	1.699.958,72	0,00	346.436.345,83	49.397.589,70	6.672.018,98	0,00	882.091,75	55.187.516,93	297.961.598,99	291.248.828,90
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.193.251,28	0,00	0,00	0,00	8.193.251,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.193.251,28	8.193.251,28
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>355.552.439,97</b>	<b>777.115,86</b>	<b>1.699.958,72</b>	<b>0,00</b>	<b>354.629.597,11</b>	<b>49.397.589,70</b>	<b>6.672.018,98</b>	<b>0,00</b>	<b>882.091,75</b>	<b>55.187.516,93</b>	<b>306.154.850,27</b>	<b>299.442.080,18</b>

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

der Am Hof 2 Immobilien GmbH zum 31.12.2022

## 1. Marktlage

### Hotel:

Das touristische Jahr 2022 in Wien war durch eine starke Markterholung gekennzeichnet. Obwohl die Ergebnisse des ersten Quartals aufgrund von Covid noch deutlich unter den Vorkrisenwerten lag, stieg die Nachfrage mit Beginn des zweiten Quartals stetig an und näherte sich in der Sommersaison (Mai/Juni) weiter den Werten von 2019 an. Das Nächtigungsvolumen im Jahr 2022 entspricht ca. 75% des Volumens aus 2019. Es wurden 13,2 Mio. Übernachtungen und 5,6 Mio. Ankünfte registriert.<sup>1</sup>

Der Gesamtmarkt Wien erzielte in 2022 eine Auslastung von 60,4%. Dies entspricht einer Steigerung von 30,9 Prozentpunkten gegenüber 2021 und einen Rückgang von 18,2 Prozentpunkten zu 2019.<sup>2</sup> Österreich und Deutschland zählten im Jahr 2022 weiterhin zu den wichtigsten Quellmärkten und verbuchten mehr als 40% der Gesamtnächtigungen. Das Nächtigungsvolumen der Fernmärkte nähert sich bereits langsam den Werten aus der Vorkrisenzeit an. Die USA sind, wie auch vor der Pandemie, der nächtigungsstärkste Fernmarkt mit einem Anteil von 5,8% des Gesamtvolumens in 2022. Die asiatischen Märkte und der russische Markt bleiben weiterhin Großteils aus.<sup>3</sup>

Großveranstaltungen haben im vergangenen Jahr wieder zugenommen, sind aber nicht in voller Gänze zurückgekehrt. Eine Zunahme der Veranstaltungen wird für das Jahr 2023 erwartet. Die erstmals seit Pandemieausbruch zurückkehrende Ballsaison 2022/23 wird weiters positive Auswirkungen auf die Auslastungszahlen im ersten Quartal 2023 in Wien haben.<sup>4</sup>

Die ausgewiesenen Key Performance Indikatoren des Park Hyatt Vienna, übertrafen die Kennzahlen der definierten Konkurrenz deutlich. Das hohe Preisniveau im Transient Segment wird dabei als Haupttreiber identifiziert. Das Park Hyatt konnte, gegenüber dem definierten CompSet, eine höhere Auslastung von 14,3% sowie eine stärkere Ratendurchsetzung von 32,7% erzielen (Ritz-Carlton Vienna, Hotel Sacher Wien, Hotel Imperial, Kempinski Vienna).<sup>5</sup>

Eine weitere Stabilisierung der Nachfrage und eine Annäherung an Vorkrisenwerte wird im Jahr 2023 erwartet. Das geänderte Konsumverhalten durch die inflationäre Wirtschaftssituation zeigt bisher keinen sichtbaren Effekt auf die Luxushotellerie in Wien.<sup>6</sup>

Steigende Kosten sind die Haupthindernisse für die Geschäftstätigkeit. Die Energieversorgungspreise und Schwankungen bei den Lebensmittelkosten (österreichische Inflationsrate von Januar bis Dezember 22 von 8,6%) haben starke Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit<sup>7</sup>. Der vorhandene Fachkräftemangel, welcher durch die Covid Krise weiter verstärkt wurde, hat ebenfalls negative Auswirkungen auf das Kostenprofil.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Statistik Austria, Wien Tourismus

<sup>2</sup> STR Report 01

<sup>3</sup> Statistik Austria, Wien Tourismus

<sup>4</sup> mrp hotels

<sup>5</sup> STR Performance Hotel

<sup>6</sup> mrp hotels

<sup>7</sup> Statistik Austria

<sup>8</sup> mrp hotels

Im Jahr 2022 wurden dem Gesamthotelmarkt durch Hotelneueröffnungen knapp 1.400 Zimmer zugeführt.<sup>9</sup> Das Hotel Rosewood Vienna eröffnete mit 99 Zimmer und zählt damit zum direkten Wettbewerb. Zum erweiterten CompSet zählt das Almanac Vienna, welches 2023 mit 111 Zimmer eröffnen wird. Nach baulichen Verzögerungen wird das Mandarin Oriental mit 167 Zimmern (inkl. Residenzen) im Jahr 2025 eröffnen und für eine weitere Verdichtung im CompSet des Park Hyatt sorgen.<sup>10</sup>

#### Handel:

Im Jahr 2022 sank der Jahresumsatz im österreichischen Einzelhandel real um etwa 1% auf 72,5 Mrd. Euro, wobei das wichtige Weihnachtsgeschäft („5. Quartal“) entgegen den Erwartungen doch deutlich unter dem Vorkrisenniveau blieb. Selbst der reine Online-Handel schloss erstmals seit vielen Jahren mit einer negativen Entwicklung (-3%) ab.<sup>11</sup> Trotz der langsam wieder aufblühenden Kaufkraft der Konsumenten fiel die reale Kaufkraft der Einwohner:innen in Österreich gegenüber dem Vorjahr immerhin noch um weitere 2% ab.<sup>12</sup> Entgegen dieser volatilen Konsumstimmung wurden aber im Laufe des Jahres Umsatzerwartungen und Expansionspläne des (Luxus-)Handels wieder deutlich optimistischer, die Passantenfrequenzen haben sich in fast allen Lagen der City erholt und befinden sich wieder sehr nahe am Normalniveau aus den Jahren bis 2019.

Der Krieg in der Ukraine, die steigende Inflation und gestörte Lieferketten stellten vor allem die Modeindustrie weltweit vor gewaltige Herausforderungen, die etwa von der Unternehmensberatung McKinsey & Company und dem Branchen-Informationsdienst ‚Business of Fashion‘ in ihrer Ende November veröffentlichten Studie als Vorboten für einen globalen Abschwung dieser Branche interpretiert wurden.<sup>13</sup> Energiemehrkosten, kollektivvertragliche Lohnerhöhungen, VPI-Anpassungen bei Miete und Pacht sowie Betriebskostenerhöhungen lasten jedenfalls aktuell speziell auf dieser Branche und reduzieren deren Profitabilität markant. Einzelne gesellschaftliche Entwicklungen, etwa die weit verbreiteten Home-Office-Regelungen, führten zu deutlichen Bewegungen in den Umsatz-Statistiken. Spürbar rückläufig daher vielerorts etwa der Anteil des Tagesumsatzes am Freitag, da sich an diesem beliebten Home-Office-Tag in den Umgebungen der Büros, ergo in Innenstädten, die Kundenfrequenzen der lokalen Bevölkerung signifikant reduziert haben.

Das sogenannte „Financial Long Covid“ führte im Jahr 2022 in Österreich zu 900 Insolvenzen und über 6.000 Filialschließungen und verschaffte dem regionalen Einzelhandel im Jahr 2022 einen harten Rückschlag.<sup>9</sup> Diesen Fakten zum Trotz befindet sich die Nachfrage nach Verkaufsflächen an den absoluten Top-Standorten jedoch seit langem wieder in einer bemerkenswerten Rallye. Insbesondere Luxusmarken, die in Wien noch nicht vertreten sind, betrachten freiwerdende Flächen als Chance, seit längerem beabsichtigte Markteintritte zum jetzigen Zeitpunkt zu realisieren.<sup>14</sup> Erkennbare Trends sind weiterhin die Verkleinerung der Geschäftsflächen, die stärkeren Entwicklungen in Richtung Monobrand- bzw. Concept Stores oder auch büroähnliche Nutzungen klassischer Handelsflächen in der Sockelzone – Toplagen bleiben jedenfalls hoch im Kurs und können zu marktüblichen Mieten gut gehandelt werden.<sup>15</sup>

Die Umsätze in den Innenstädten sind neben einer funktionierenden Gastronomie auch von den Tourismuszahlen abhängig. Für die Hotellerie geht es mittlerweile deutlich aufwärts, Mitte dieses Jahres erreichten die

<sup>9</sup> STR Report 02

<sup>10</sup> mrp hotels

<sup>11</sup> Neujahrs-Presskonferenz Österreichischer Handelsverband, 19. Jänner 2023, Presseclub Concordia

<sup>12</sup> Regio-Data Research Wien, Studie Regioplan, Jänner 2023

<sup>13</sup> McKinsey&Company, „The State of Fashion 2023“, Studienveröffentlichung November 2022

<sup>14</sup> Retail Marktbericht OTTO Immobilien, Winter 2022

<sup>15</sup> „Wir leben Retail“, Geschäftsflächenbericht Österreich, EHL Immobilien, Winter 22/23

Gästenächtungen in Wien bereits das Volumen des Gesamtjahres 2021, es kehrt nun wieder Normalität in Österreichs Tourismus ein.<sup>16</sup>

Bei den üblicherweise sehr kaufkräftigen Non-EU Touristen sind die Vergleichswerte zu den Vorjahren aktuell exorbitant im Steigen begriffen. Laut Global Blue liegen die Zuwächse europaweit kumuliert bei etwa 145%, konkret im österreichischen Handel – ohne die Märkte Russland und China – im Vorjahresvergleich bei genau 100%.<sup>17</sup> Die nach fast knapp drei Jahren durchgeführte Öffnung des chinesischen Markts am 8. Jänner 2023 wird für einen weiteren Boost dieser Entwicklung sorgen.

Unsere Retail-Mieterinnen der Immobilie AM HOF zeigen sich mit den finalen Monatsumsätzen 2022 durchaus sehr zufrieden, speziell November und Dezember lagen bei den meisten bereits wieder über dem Niveau des Jahres 2019.<sup>18</sup> Vergleiche mit dem direkten Vorjahr machen noch keinen Sinn, da im letzten Quartal 2021 durch Lockdown Nummer 5 damals immerhin noch zwölf starke Verkaufstage im Weihnachtsgeschäft fehlten.

Durch die bereits unterschriebene Neuvermietung an HUBLOT sowie die unlängst realisierte Verlängerung um weitere fünf Jahre mit PRADA, ist nun bereits mehr als die Hälfte der Retail-Flächen bis ins Jahr 2029 vermietet, was die starke Positionierung des Goldenen Quartiers als attraktive Alternative zum traditionellen Kohlmarkt unterstreicht.

Am 24. Februar 2022 ist ein Krieg in der Ukraine ausgebrochen, der bisher nicht beendet wurde. Die Europäische Union und andere führende Nationen haben Sanktionen gegen Russland beschlossen, die weiterhin direkte und indirekt Auswirkungen auf ganz Europa haben. Die Immobilienbranche ist überwiegend indirekt durch einen Mangel an Baustoffen, Lieferverzögerungen und Preisanstiege betroffen. Diese Faktoren führten in Verbindung mit ebenfalls stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

---

<sup>16</sup> Interview Robert Seeber auf [www.orf.at](http://www.orf.at), Obmann Bundessparte Tourismuswirtschaft, WKO, 17.1.2023

<sup>17</sup> Global Blue Austria, Monthly Speaker Notes, Jänner 2023

<sup>18</sup> Basis: Quartalsweise Umsatzmeldungen der MieterInnen im Goldenen Quartier 2022

## **2. Rechtliche Verhältnisse**

### **2.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen**

Der Gegenstand der Gesellschaft ist laut Gesellschaftsvertrag

- a) der direkte oder indirekte Besitz, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere, jedoch nicht beschränkt auf die Liegenschaft „Am Hof, Nr. 2“;
- b) der Erwerb, der Besitz und die Verwaltung von Beteiligungen an Unternehmungen und Gesellschaften, einschließlich der Beteiligung an Personengesellschaften als persönlich haftender Gesellschafter, mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand;
- c) die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens;
- d) der Handel mit Waren aller Art;
- e) die Erbringung von Dienstleistungen aller Art;
- f) die Ausübung aller der Erreichung und Förderung des Unternehmensgegenstandes dienlichen Tätigkeiten unter Ausschluss von Bankgeschäften im Sinne des Bankwesengesetzes und unter Ausschluss von Versicherungsgeschäften im Sinne des Versicherungsaufsichtsgesetzes.

Am Hof 2 Immobilien GmbH wurde im Jahr 2008 gegründet. Das wesentliche Asset der Gesellschaft ist die Liegenschaft GB 01004, EZ 490 mit der Adresse Am Hof 2, 1010 Wien.

### **2.2 Prozesse**

Zum Stichtag ist die Gesellschaft in einen Aktivprozess gegen einen Mieter involviert. Allfällige bilanzielle Risiken in diesem Zusammenhang wurden vorgesorgt.

## **3. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens**

### **3.1 Geschäftstätigkeit**

Am Hof 2 Immobilien GmbH ist im Besitz der Liegenschaft GB 01004, EZ 490 mit der Adresse Am Hof 2, 1010 Wien sowie des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes. Die Gesellschaft vermietet den größten Teil des Gebäudes an die Am Hof 2 Hotelbetriebs GmbH, welche darin das Park Hyatt Vienna, eines der luxuriösesten Hotels Wiens, betreibt.

### **3.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 722 (VJ: Jahresüberschuss TEUR 704) erzielt. Wesentliche Ursache für den Rückgang des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr sind Ausbuchungen im Zusammenhang mit FF&E-Anlagen in Höhe von TEUR 842, sowie die gewährte 30%ige Mietreduktion an Am Hof 2 Hotelbetriebs GmbH iHv. TEUR 2.361 für Zeiträume, in welchen ein eingeschränktes Betretungsverbot für Hotelbetriebe herrschte.

### **3.3 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)**

Aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 einen positiven Cashflow von TEUR 8.260 (VJ: TEUR 10.730) erwirtschaftet.

Die Eigenmittelquote gem. URG beträgt 39,1 % (VJ: 39,08 %). Die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 27,57 Jahre (VJ: 25,86 Jahre). Aus den Kennzahlen ergibt sich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs infolge des Überschreitens bzw. Unterschreitens der genannten Grenzen nicht gegeben ist.

### **3.4 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)**

Der wesentliche Vermögensgegenstand des Unternehmens ist die oben beschriebene Immobilie, welche derzeit einen Buchwert von TEUR 291.249 (Vorjahr: TEUR 297.962) aufweist. Daneben bestehen aktivseitig Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.193 (Vorjahr: TEUR 8.193), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6.267 (Vorjahr: TEUR 6.585), sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 445 (Vorjahr: 258 TEUR) und Bankguthaben von TEUR 317 (Vorjahr: TEUR 544). Die Rechnungsabgrenzungsposten betragen TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 190) und enthalten teilweise Baukostenzuschüsse an Mieter.

Passivseitig besteht ein Eigenkapital von TEUR 119.894 (Vorjahr: TEUR 122.616). Neben Rückstellungen (TEUR 821; Vorjahr: TEUR 1.123) und passiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 130, Vorjahr: TEUR 197) bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 185.575 (Vorjahr: TEUR 189.617); darin enthalten ist ein langfristiger Bankkredit in Höhe von TEUR 155.000 (Vorjahr: TEUR 155.000).

Die Investitionsdeckung, definiert als Relation der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu den Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen, beträgt 11,65% (Vorjahr: 31,78 %). Dies zeigt, dass die bilanziellen Abschreibungen derzeit deutlich höher sind als die Neuinvestitionen in das Sachanlagevermögen. Hintergrund für dieses niedrige Verhältnis sind die bereits in den Jahren bis zur Eröffnung (d.h. bis einschließlich 2014) umfangreich und sorgfältig durchgeführten immobilienbezogenen Investitionen.

### **3.5 Forschung und Entwicklung**

Für Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr keine Mittel aufgewendet.

### **3.6 Bestehende Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

## **4. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)**

In 2023 wird mit einer Umsatzsteigerung resultierend aus der Indexierung der Mieterlöse gerechnet. Bei reduzierten Aufwendungen wird ein positives Ergebnis vor Steuern erwartet.

## 5. Risikoberichterstattung

### 5.1 Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Die Am Hof 2 Immobilien GmbH versucht den Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine durch ein aktives Management ihrer Vermietungstätigkeit sowie der Finanzierung in enger Abstimmung mit den Mietern bzw. Kreditgebern entgegenzuwirken. Erkennbare oder entstandene und im Wesentlichen indirekte Auswirkungen wurden in den Bewertungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

Die Covid Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss. Für zukünftige Perioden werden keine Effekte aus der Covid Pandemie mehr erwartet

### 5.2 Berichterstattung zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Jahr 2022 wurden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

Wien, 3. Mai 2023



Bernhard Jost, 04.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Bernhard Jost  
(Geschäftsführer)



Manuel Pirolt, 04.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt  
(Geschäftsführer)

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**Am Hof 2 Immobilien GmbH,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 31. Dezember 2022 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 Bestätigungsvermerkes 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 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 Dr. Helge Löffler.

Linz, 5. Mai 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:  
Dr. Helge Löffler  
Wirtschaftsprüfer

Dieses Dokument wurde qualifiziert elektronisch signiert und ist nur in dieser Fassung gültig. 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.

# Gesellschafterbeschluss

Am Hof 2 Immobilien GmbH

Die Gesellschafter der oben genannten Gesellschaft,

SIGNA Prime Assets GmbH  
SIGNA Prime GmbH & Co OG

haben auf schriftlichem Wege gemäß § 34 GmbH-Gesetz beschlossen:

I.

## Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wird festgestellt. Der Jahresabschluss weist folgende Bilanzzahlen aus:

BILANZSUMME	EUR	306.621.978,90
Stammkapital	EUR	40.000,00
Jahresfehlbetrag	EUR	-722.078,66
Bilanzgewinn	EUR	34.893.814,03

II.

## Ergebnisverwendung

Es wird beschlossen, den Bilanzgewinn in der Höhe von EUR 34.893.814,03 auf neue Rechnung vorzutragen.

III  
Geschäftsführung

Den Geschäftsführern, Herrn Bernhard Jost und Herrn Mag. Manuel Pirolt, wird für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

IV.  
Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter bestätigen den Erhalt einer Kopie aller vorherigen Gesellschafterbeschlüsse.

Wien, am 5. Mai 2023



Claus STADLER



Manuel PIROLT



Bernhard JOST

---

SIGNA Prime Assets GmbH  
DI Claus Stadler  
Mag. Manuel Pirolt  
Bernhard Jost



Manuel PIROLT



Timo Herzberg



Claus STADLER

---

SIGNA Prime GmbH & Co OG  
vertreten durch SIGNA Prime Selection AG  
Mag. Manuel Pirolt  
Timo Herzberg  
Tobias Sauerbier  
DI Claus Stadler