

Handelsgericht Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

Wien, am 5. Mai 2022

**Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB**

**FN 466793k**

B A I Bauräger Austria Immobilien GmbH  
Herrengasse 14/3. OG  
1010 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die B A I Bauräger Austria Immobilien GmbH im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **mittelgroße Kapitalgesellschaft** einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard JOST

.....  
Bernhard Jost

Claus STADLER

.....  
DI Claus Stadler



## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022 EUR	2021 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	11.048.270,40	11.999.499,82
<b>2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen</b>	-75.050,00	5.566,00
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	693.084,16	31.453,10
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.601,75	0,00
c. übrige	610.811,20	301.947,91
	1.312.497,11	333.401,01
<b>4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	495.220,08	2.863,55
<b>5. Personalaufwand</b>		
a. Gehälter	3.795.207,92	6.069.950,31
b. soziale Aufwendungen	1.114.460,96	1.238.204,20
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	298.152,11	138.211,99
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	739.638,85	972.033,11
	4.909.668,88	7.308.154,51
<b>6. Abschreibungen</b>		
a. auf Sachanlagen	4.645,16	66.814,11
<b>7. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	4.635,13	8,52
b. übrige	3.693.654,10	3.298.178,40
	3.698.289,23	3.298.186,92
<b>8. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 7 (BETRIEBSERGEBNIS)</b>	<b>3.177.894,16</b>	<b>1.662.447,74</b>
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	180.393,29	140.802,19
davon aus verbundenen Unternehmen	180.393,29	140.802,19
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	15.494,82	100,34
<b>11. ZWISCHENSUMME AUS Z 9 BIS 10 (FINANZERGEBNIS)</b>	<b>164.898,47</b>	<b>140.701,85</b>
<b>12. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 8 UND Z 11)</b>	<b>3.342.792,63</b>	<b>1.803.149,59</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen</b>	962.899,07	564.994,06
davon latente Steuern	78.650,65	25.942,24
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.379.893,56</b>	<b>1.238.155,53</b>
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.379.893,56</b>	<b>1.238.155,53</b>
<b>16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	1.238.155,53	0,00
<b>17. BILANZGEWINN</b>	<b>3.618.049,09</b>	<b>1.238.155,53</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 Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 3. März 2017 wurde der Vermögensteil "Betrieb Projektgeschäft" der B A I Projektentwicklung GmbH (vormals B A I Baurträger Austria GmbH) auf die B A I Baurträger Austria GmbH (vormals B A I Projektentwicklung GmbH), gemäß den Bestimmungen des Spaltungsgesetzes und Artikel VI Umgründungsteuergesetzes mit steuerlicher Rückwirkung auf den 31. Dezember 2016 im Wege der Abspaltung unter Fortbestand der übertragenden Gesellschaft zur Aufnahme in die übernehmenden Gesellschaft, übertragen.

Bei Umgründungen besteht die Möglichkeit der Buchwertfortführung und der Neubewertung des übernommenen Vermögens. Daher können die Werte der Vermögensgegenstände und Schulden im Fall von Umgründungen auch Werte gemäß § 202 UGB bzw. Tauschwerte umfassen.

Die Übernahme des übertragenen Vermögens erfolgte im gegenständlichen Sachverhalt zu Buchwerten im Sinne des § 202 Abs 2 UGB.

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.

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 24 % bzw. 23 % ab dem Jahr 2024 gebildet. Dabei wurden 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.

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

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

**1.1.2. Anlagevermögen**

**1.1.2.1. Immaterielles Anlagevermögen**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	2 - 4

**1.1.2.2. 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.

In der Position "Grundstücke" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 0,00 enthalten.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10
Technische Anlagen	3 - 10

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

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

### **1.1.3. Umlaufvermögen**

#### **1.1.3.1. Vorräte - Noch nicht abrechenbare Leistungen**

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem.

Die Buchwerte wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips ermittelt. Eine verlustfreie Bewertung ist gegeben.

#### **1.1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

### **1.1.5. Rückstellungen**

#### **1.1.5.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Verfahren der laufenden Einmalprämien ("projected unit credit method") auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,06 % (Vorjahr: 0,85 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,50 % (Vorjahr: 2,50 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Der Fluktuationsabschlag wurde gemäß Gutachten in Höhe von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) angenommen.

#### **1.1.5.2. 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.

### **1.1.6. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **1.1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

### 1.2.1. Allgemeine Angaben

Die Erläuterungen betreffen das Wirtschaftsjahr vom 1. Dezember 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

### 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.

#### 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	1.213.085,17	1.213.085,17	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>607.939,88</i>	<i>607.939,88</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.401.898,24	439.626,00	10.962.272,24
<i>Vorjahr</i>	<i>9.731.552,60</i>	<i>9.731.552,60</i>	<i>0,00</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	439.626,00	439.626,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>353.579,65</i>	<i>353.579,65</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	10.962.272,24	0,00	10.962.272,24
<i>Vorjahr</i>	<i>9.377.972,95</i>	<i>9.377.972,95</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	153.822,11	15,00	153.807,11
<i>Vorjahr</i>	<i>161.938,04</i>	<i>8.130,93</i>	<i>153.807,11</i>
<b>VORJAHR</b>	<b>12.768.805,52</b>	<b>1.652.726,17</b>	<b>11.116.079,35</b>
	<i>10.501.430,52</i>	<i>10.347.623,41</i>	<i>153.807,11</i>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 10.962.272,24 (Vorjahr: EUR 9.377.972,95) sonstige Forderungen.

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

**1.2.2.3. 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.

Zur Aktivierung latenter Steuern aus Verlustvorträgen dient als substantieller Hinweis für ein ausreichend zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis eine Planungsrechnung, in welcher sowohl bereits verwirklichte als auch beabsichtigte, hinreichend konkretisierte und realisierbare Sachverhalte berücksichtigt wurden.

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

	Aktiv 31.12.2022	Aktiv 31.12.2021	Bewegungen 2022
Rückstellungen für Abfertigungen	159.832,29	448.054,11	-288.221,82
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	76.000,50	86.554,67	-10.554,17
<b>Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge</b>	<b>235.832,79</b>	<b>534.608,78</b>	<b>-298.775,99</b>
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	55.001,55	133.652,20	78.650,65

**1.2.2.4. Eigenkapital**

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7.318.961,42.

**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>					
Rückstellungen für Abfertigungen	1.133.603,04	398.993,00	89.863,55	0,00	644.746,49
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	684.830,12	684.830,12	0,00	558.534,72	558.534,72
Sonstige Rückstellungen Personal	55.900,03	0,00	0,00	120.000,71	175.900,74
Rückstellungen für Rechts-und Beratungskosten	52.580,58	43.978,83	8.601,75	31.329,75	31.329,75
Sonstige Rückstellungen	1.555.717,15	1.555.717,15	0,00	1.091.908,51	1.091.908,51
	<u>2.349.027,88</u>	<u>2.284.526,10</u>	<u>8.601,75</u>	<u>1.801.773,69</u>	<u>1.857.673,72</u>
	<u>3.482.630,92</u>	<u>2.683.519,10</u>	<u>98.465,30</u>	<u>1.801.773,69</u>	<u>2.502.420,21</u>

Veränderungen von Personalarückstellungen werden in der Kontenklasse 6, Personalaufwand, gebucht. Die Sonstigen Rückstellungen Personal betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit sowie Gutstunden.

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

**1.2.2.6. Verbindlichkeiten**

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	635.139,07	635.139,07
<i>Vorjahr</i>	<i>300.633,32</i>	<i>300.633,32</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	919.128,12	919.128,12
<i>Vorjahr</i>	<i>602.734,75</i>	<i>602.734,75</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	34.879,70	34.879,70
<i>Vorjahr</i>	<i>63.682,93</i>	<i>63.682,93</i>
davon sonstige	884.248,42	884.248,42
<i>Vorjahr</i>	<i>539.051,82</i>	<i>539.051,82</i>
sonstige Verbindlichkeiten	1.557.871,64	1.557.871,64
<i>Vorjahr</i>	<i>2.205.770,71</i>	<i>2.205.770,71</i>
davon aus Steuern	936.269,06	936.269,06
<i>Vorjahr</i>	<i>2.094.839,15</i>	<i>2.094.839,15</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	58.641,24	58.641,24
<i>Vorjahr</i>	<i>87.056,59</i>	<i>87.056,59</i>
	<u>3.112.138,83</u>	<u>3.112.138,83</u>
<b>VORJAHR</b>	<u><u>3.109.138,78</u></u>	<u><u>3.109.138,78</u></u>

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 757.436,80 (Vorjahr: EUR 304.208,78) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

**1.2.2.7. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen (Vorjahr)	7.690,44 (16.570,44)	7.690,44 (16.570,44)
Verpflichtungen aus Mietverträgen (Vorjahr)	520.542,06 (465.064,38)	2.585.883,70 (2.306.258,90)
	<u>528.232,50</u> <u>(481.634,82)</u>	<u>2.593.574,14</u> <u>(2.322.829,34)</u>

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**1.2.3.1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus erbrachten Dienstleistungen.

**1.2.3.2. Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen**

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 249.196,84 (Vorjahr: EUR 75.962,03) sowie Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 48.955,27 (Vorjahr: EUR 62.249,96) enthalten.

**1.2.3.3. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Management Fees, Aufwand für beigestelltes Personal, weiterverrechnete Aufwendungen, Miete, Werbeaufwand, Rechts- und Beratungsaufwendungen, KFZ-Aufwand sowie Versicherungsaufwand.

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

### **1.3. Sonstige Angaben**

#### **1.3.1. Konzernbeziehungen**

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG bzw. § 15 AktG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der SIGNA Development Selection AG, Innsbruck. 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 Kalenderjahr 2018 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit SIGNA Development Selection AG als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Development Selection AG als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der so genannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach 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 steuerlichen Verlust als "Internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

#### **1.3.3. Ergebnisverwendung**

Der ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.618.049,09 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **1.3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

#### **1.3.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 9.300,00 (Vorjahr: EUR 8.600,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

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

**1.3.6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und 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.

Die B A I Baurträger Austria Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 keine Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

**1.3.7. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses waren folgende Personen als **Geschäftsführer** tätig:

Mag. Harald Butter, geb. 20. Februar 1960, hat von 25. Februar 2017 bis 23. Februar 2023 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen vertreten.

DI Claus Stadler, geb. 4. Juli 1970, vertritt seit 15. Juli 2020 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Bernhard Jost, geb. 7. Oktober 1973, vertritt seit 23. Februar 2023 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

DI Thomas Jakoubek, geb. 1. Februar 1958, hat von 22. August 2017 bis 5. Jänner 2022 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen vertreten.

Im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses waren folgende Personen als **Prokuristen** tätig:

Mag. Wolfgang Pamer, geb. 13. August 1962, hat von 25. Februar 2017 bis 29. März 2022 gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen vertreten.

DI Christian Schmidt, geb. 29. Mai 1964, vertritt seit 25. Februar 2017 gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen.

Mag. Josef Mayer, geb. 14. Mai 1965, vertritt seit 20. Juli 2020 gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	29	42
Gesamt	29	42

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

**1.3.8. Auswirkungen des Ukraine-Krieges und COVID-19**

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.

Die B A I Bauträger Austria Immobilien GmbH versucht diesen Auswirkungen durch ein aktives Management 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

Wien, am 3. Mai 2023



**Claus Stadler, 04.05.2023**  
qualifizierte elektronische Signatur

.....  
DI Claus Stadler



**Bernhard Jost, 04.05.2023**  
qualifizierte 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. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	4.940,33	0,00	0,00	0,00	4.940,33	4.940,33	0,00	0,00	0,00	4.940,33	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke davon Grundwert	686.915,84	0,00	686.915,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.915,84	0,00
	886.915,84	0,00	686.915,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.915,84	0,00
2. technische Anlagen	2.200,00	0,00	0,00	0,00	2.200,00	733,33	733,33	0,00	0,00	1.466,66	1.466,67	733,34
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.102,82	3.911,83	3.911,83	0,00	171.102,82	112.474,54	3.911,83	0,00	3.911,83	112.474,54	58.628,28	58.628,28
	860.218,66	3.911,83	690.827,67	0,00	173.302,82	113.207,87	4.645,16	0,00	3.911,83	113.941,20	747.010,79	59.361,62
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>865.158,99</b>	<b>3.911,83</b>	<b>690.827,67</b>	<b>0,00</b>	<b>176.243,15</b>	<b>118.148,20</b>	<b>4.645,16</b>	<b>0,00</b>	<b>3.911,83</b>	<b>118.861,53</b>	<b>747.010,79</b>	<b>59.361,62</b>

# LAGEBERICHT

der B A I Bauträger Austria Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2022

## 1. Marktlage

Projektentwicklungsleistungen wurden insbesondere für die Projekte „Muthgasse“, „Donaumarina - Tower“, „Gunoldstraße/Heiligenstädter Lände“, „Donaumarina Apartments und Studios“, „Nordwestbahnhof“, und „Perfektastraße“ erbracht.

Die wesentlichsten übrigen Dienstleistungserlöse inklusive Vermietungserlöse wurden mit den Projekten „Donaumarina Apartments und Studios“, „Oberlaa“, „Eurogate Beta“ und „Donaufeld“ erzielt.

## 2. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

### 2.1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft wurde gemäß Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 1. Februar 2017 am 25. Februar 2017 im Firmenbuch eingetragen.

Gemäß Generalversammlungsbeschluss vom 03. April 2017 erfolgte die Aufnahme des Vermögensteiles „Betrieb Projektgeschäft“ der vormaligen B A I Bauträger Austria Immobilien GmbH (FN 438643p), eingetragen im Firmenbuch am 06. April 2017.

Die B A I ist im Berichtsjahr Teil des Konzerns SIGNA Development Selection AG.

Die Gesellschaft betreibt die organisatorische Abwicklung von Bauvorhaben und die Erbringung von Bau-dienstleistungen, vorwiegend für Konzerngesellschaften.

Zum Stichtag waren 29 Angestellte (Vorjahr 41 Angestellte) beschäftigt.

### 2.2. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr EUR 11.048.270,40, im Jahr 2021 EUR 11.999.499,82.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf EUR 3.177.894,16, im Jahr 2021 auf EUR 1.662.447,74.

Das Ergebnis vor Steuern liegt bei EUR 3.342.792,63, im Jahr 2021 bei EUR 1.803.149,59.

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt EUR 2.379.893,56, im Jahr 2021 EUR 1.238.155,53. Der Bilanzgewinn 2022 beläuft sich auf EUR 3.618.049,09, der Bilanzgewinn 2021 auf EUR 1.238.155,53.

Das Ergebnis ist wesentlich dadurch beeinflusst, dass viele Projekte noch in einer sehr frühen Projektphase sind und im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Projekt in der Bauphase war.

### 2.3. Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Die Bilanzsumme zum Stichtag 31.12.2022 beträgt TEUR 12.934 und hat sich gegenüber dem Vorjahr (VJ: TEUR 11.531) um TEUR 1.403 erhöht. Die wesentlichste Veränderung innerhalb des Umlaufvermögens ist auf den Aufbau von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 1.213 (VJ: TEUR 608) ausgewiesen, die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 11.402 (VJ: TEUR 9.732). Es gibt im Jahr 2022 keine noch nicht abrechenbaren Leistungen; diese betragen im Vorjahr TEUR 75. Die sonstigen Forderungen sind mit TEUR 154 (VJ: TEUR 162) annähernd unverändert geblieben. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 68) auf TEUR 41 gesunken. Weiters bestehen neben dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 59 (VJ: TEUR 747) aktivseitig Rechnungsabgrenzungsposten iHv TEUR 9 (VJ: TEUR 6) und aktive latente Steuern iHv TEUR 55 (VJ: TEUR 134).

Passivseitig erhöht sich das Eigenkapital 2022 auf TEUR 7.319 (VJ: TEUR 4.939). Neben Rückstellungen TEUR 2.502, (VJ: TEUR 3.483) bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.112 (VJ: TEUR 3.109).

### 2.4. Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr mit TEUR -164 (VJ: TEUR 2.704) ermittelt, der Cash Flow aus Investitionstätigkeit mit TEUR 1.376 (VJ: TEUR 411). Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr TEUR -1.239 (VJ: TEUR -3.288).

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ergebnis vor Steuern		3.342.792,63		1.803.149,59
2. Überleitung auf den Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit				
a) Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-608.025,71		-644.690,75	
b) Zunahme/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Ertragsteuern	-980.210,71		696.307,44	
c) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-342.196,55		1.312.032,92	
d) Abnahme/Zunahme Rechnungsabgrenzungsposten	-3.447,98		41.226,39	
e) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	-693.084,16		-31.453,10	
f) Abschreibungen	4.645,16	-2.622.319,95	66.814,11	1.440.237,01
3. Nettogeldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		720.472,68		3.243.386,60
4. Zahlungen für Ertragsteuern				
a) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-884.248,12	-884.248,12	-539.051,82	-539.051,82
5. Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-163.775,44		2.704.334,78
6. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		1.376.088,17		411.065,11
a) Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-3.911,83		-6.972,60	
b) Erlöse aus Anlagenabgängen	1.380.000,00		418.037,71	
7. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-1.239.102,99		-3.288.240,79
a) Gewinnausschüttungen	0,00		-662.736,18	
b) Finanzierung von verbundenen Unternehmen	-1.239.102,99		-2.625.504,61	
c) Einzahlungen/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	0,00		0,00	
8. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		-26.790,26		-172.840,90
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode		68.082,07		240.922,97
10. Finanzmittelbestand B A I Bauträger Austria Immobilien GmbH am Ende der Periode		41.291,81		68.082,07

## 2.5. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.

## 2.6. Bestehende Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

## 3. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

Die BAI betreut für konzernverbundene Gesellschaften den Erwerb von Liegenschaften, die zur Realisierung von Immobilienprojekten geeignet sind. Die Projektliegenschaften des Konzerns stellen die Grundlage für die weiteren Dienstleistungen der BAI im Bereich Projektmanagement und sonstige Baudienstleistungen sowie Verwertung dar. Dabei wird eine kontinuierliche, quantitative Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft angestrebt.

Das Ergebnis ist wesentlich auch dadurch beeinflusst, dass im Berichtsjahr viele Projekte noch in einer sehr frühen Projektphase sind und aktuell kein Projekt in der Bauphase ist. Diese Phase wird noch bis in die zweite Hälfte des Jahres 2023 andauern, danach sind sukzessive mehrere Projekte zur Realisierung vorgesehen.

## 4. Risikoberichterstattung

### 4.1. Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Die Gesellschaft verfügt als Teil des SIGNA Development Selection AG Konzerns über ein entsprechendes, auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmtes Internes-Kontroll-System (IKS), welches die wesentlichen Prozesse und Risiken definiert und entsprechende Entscheidungsmatrizen vorgibt. Prozessrisiken werden entsprechend bewertet und die bestehenden Kontrollaktivitäten sowie die Informations- bzw. Kommunikationspflichten werden innerhalb der verantwortlichen Teams bzw. Personen aufgeführt. Die gesamte Prozessablaufdokumentation inkl. der Risikomanagement- und Compliance Prozesse werden regelmäßig aktualisiert.

Eine Überprüfung der Risikomanagement- und Compliance Prozesse findet im jährlichen Turnus im Zuge der Erstellung eines Risiko- sowie Compliance Reports in der Konzernmuttergesellschaft SIGNA Development Selection AG statt. Die Ergebnisse werden innerhalb der turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen besprochen.

#### Strategische Risiken und Planungsrisiken:

Der für alle beteiligten Gesellschaften aufgestellte Businessplan wird laufend angepasst, soweit Adaptierungen notwendig erscheinen. Marktentwicklungen werden laufend analysiert und durch ausgewiesenes Fachpersonal immer wieder neu eingeschätzt.

#### Zinsrisiko:

Die Gesellschaft hat keine wesentlichen Kreditverbindlichkeiten.

#### Kreditausfallsrisiko:

Das Kreditausfallsrisiko wird durch einen geringen Forderungsstand gegenüber Dritten beschränkt.

Liquiditätsrisiko:

Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft wird laufend in der Geschäftsführung besprochen und mit den Liquiditätsplänen der Projekte abgestimmt und aktualisiert, um die Liquiditätsströme entsprechend planen zu können.

Betrug:

Alle Gesellschaften der SIGNA Development Selection AG Gruppe folgen einem strikten Corporate Governance System, in dem betrügerisches Verhalten sanktioniert und auch strafrechtlich verfolgt wird. Ein entsprechendes Controlling ist dafür verantwortlich, stichprobenartig auch die Einhaltung dieser Vorgaben zu überprüfen. Ebenso wird vor der Aufnahme einer neuen Geschäftsbeziehung, der jeweilige Partner auf seine Reputation und Bonität hin überprüft.

Rechtsstreitigkeiten:

Die Gesellschaft arbeitet mit führenden Anwaltskanzleien, um in hohem Maße sicherzustellen, dass entsprechend professionelle vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Grundsätzlich sind in Ausnahmefällen Rechtsstreitigkeiten trotz professioneller Vertragsgestaltung und hochqualifizierter juristischer Beratung jedoch nicht auszuschließen – Ziel ist es jedoch, Rechtsstreitigkeiten im Vorfeld so weit wie möglich zu vermeiden.

Soziales:

Alle Immobilienunternehmen der SIGNA Development Selection AG Gruppe sind eng in gesellschaftliche Strukturen und Prozesse eingebunden. Wir stellen den Raum zur Verfügung, in dem Menschen arbeiten bzw. leben und wir gestalten mit unseren Immobilien das Lebensumfeld in wirtschaftlichen Zentren. Damit stehen wir auch in einer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und leisten daher als Unternehmen laufend einen entsprechenden Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen und zur Unterstützung bzw. Förderung von Wissenschaft, Kunst und Kultur.

Governance:

Nach unserer Überzeugung ist eine gute Governance – sie umfasst die Bereiche Corporate Governance und Compliance – eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg des Unternehmens und trägt dazu bei, dass der Unternehmensbestand gesichert, der Unternehmenswert erhalten und ein erfolgreicher Unternehmenskurs weiterentwickelt werden kann. Darüber hinaus fördert eine gute Corporate Governance das Vertrauen der Anleger, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit. Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Unternehmens.

Wir entsprechen sämtlichen, auf die SIGNA Gruppe anwendbaren Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft, in der jeweils letztgültigen Fassung.

#### 4.2. Berichterstattung zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Jahr 2022 wurden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

Wien, am 3. Mai 2023



Claus Stadler, 04.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Dipl.Ing. Claus Stadler



Bernhard Jost, 04.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Bernhard Jost

## Gesellschafterbeschluss

B A I Bauräger Austria Immobilien GmbH

Die Gesellschafterin der oben genannten Gesellschaft,

SDS BAI Holding GmbH

hat 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	12.933.520,46
Stammkapital	EUR	35.000,00
Jahresüberschuss	EUR	2.379.893,56
Bilanzgewinn	EUR	3.618.049,09

### II.

#### Ergebnisverwendung

Es wird beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.618.049,09 auf neue Rechnung vorzutragen.

III.

Geschäftsführung

Den Geschäftsführern, Herrn DI Thomas Jakoubek, Herrn Mag. Harald Butter sowie Herrn DI Claus Stadler wird für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

IV.

Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterin bestätigt den Erhalt einer Kopie aller vorherigen Gesellschafterbeschlüsse.

Wien, am 5. Mai 2023



Manuel PIROLT



Michael MÖSTL

SDS BAI Holding GmbH

Mag. Manuel Pirolt

Ing. Michael Möstl

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**B A I Bauräger Austria 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 Mag. Michael Ahammer.

Linz, 5. Mai 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:  
Mag. Michael Ahammer  
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.