

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	AKTIVA		PASSIVA	
	2024 EUR	2023 TEUR	2024 EUR	2023 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.842.224,67	38.842	40.000.000,00	40.000
2. Beteiligungen	1.898.019,83	1.252	40.000.000,00	-40.000
	40.740.244,50	40.094		
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.734.027,40	4.652		
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1.814		
davon sonstige	2.734.027,40	2.838	519.700,00	410
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.700.000,00	2.803	2.088.132,85	1.883
			2.539,21	6
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	31.633,24	98		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0		
	2.765.660,64	4.750	52.607.832,85	52.293
II. Wertpapiere und Anteile				
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	8.249.591,36	6.948	31.316,00	26
			12.700,00	12
			44.016,00	38
III. Guthaben bei Kreditinstituten	892.231,98	535		
	11.907.483,98	12.233		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	4.144,00	4	23,63	0
			0,00	0
			23,63	0
			23,63	0
			0,00	0
			23,63	0
			52.651.872,48	52.331

Wien, 27.02.2025

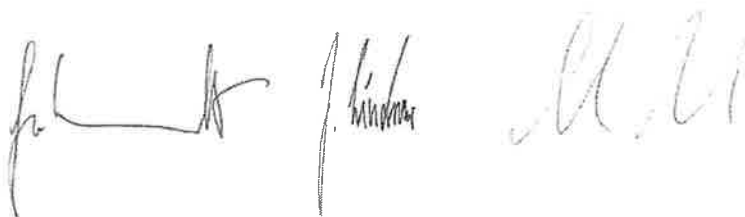
Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2024 bis 31.12.2024

DSHI Seniorenimmobilien I AG
1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16

	2024	2023
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	596.901,67	598
2. sonstige betriebliche Erträge	449,28	0
a) Löhne und Gehälter	-7.252,00	-7
b) soziale Aufwendungen	-294,80	0
	<u>-7.546,80</u>	<u>-7</u>
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-645.409,32	-643
4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3 (Betriebsergebnis)	-55.605,17	-52
5. Erträge aus Beteiligungen	2.055.326,67	1.814
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>2.055.326,67</i>	<i>1.814</i>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144.854,15	147
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>135.589,46</i>	<i>147</i>
7. Erträge aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	92.590,99	118
8. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
9. Zwischensumme aus Z 5 bis 8 (Finanzergebnis)	2.292.771,81	2.079
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 4 und Z 9)	2.237.166,64	2.026
11. Steuern vom Einkommen	-41.773,00	-51
12. Ergebnis nach Steuern	2.195.393,64	1.975
13. Jahresüberschuss	2.195.393,64	1.975
14. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
a) gesetzliche Rücklagen	-109.800,00	-99
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.539,21	6
16. Bilanzgewinn	<u>2.088.132,85</u>	<u>1.883</u>

Wien, 27.02.2025



ANHANG

zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für 2024

der

DSHI Seniorenimmobilien I AG

I. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, wurden beachtet.

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

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

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

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

2. Anlagevermögen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Projektgesellschaften mit dem Zweck der indirekten Veranlagung in Immobilien. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet.

3. Umlaufvermögen

a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

b) Wertpapiere

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit dem Börsenwert zum 31.12.2024 bzw. mit dem niedrigeren Anschaffungskurs zum Bilanzstichtag bewertet.

c) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im angeschlossenen Anlagespiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<i>Restlaufzeiten bis 1 Jahr</i>		
Finanzamt Forderungen	31.082,24	97.506,18
Verr.Kto. Gehälter	551,00	518,00
Zinsabgrenzung Darlehen	34.027,40	35.323,73
Sonstige Forderungen	0,00	0,00
Ford. gegenüber verb. Unternehmen	0,00	1.813.580,10
	<u>65.660,64</u>	<u>1.946.928,01</u>
<i>Restlaufzeiten über 1 Jahr bis 5 Jahre</i>		
Gesellschafterdarlehen Gartenstadt	2.700.000,00	2.700.000,00
Gesellschafterdarlehen Seebrücke	0,00	102.861,15
	<u>2.700.000,00</u>	<u>2.802.861,15</u>

3. Eigenkapital

Das Grundkapital der DSHI Seniorenimmobilien I AG beträgt zum 31.12.2024 EUR 40.000.000,00 (2023: TEUR 40.000). Es ist in 400.000 Stück Namensaktien zerlegt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Prüfungskosten, Rechts- u. Beratungsaufwand	12.700,00	12.200,00
	<u>12.700,00</u>	<u>12.200,00</u>

5. Verbindlichkeiten

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr grundsätzlich Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr auf.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 645.409,32 (2023: TEUR 643) entfallen im Wesentlichen auf Verwaltungsvergütungen, die in weiterer Folge an die Tochtergesellschaften verrechnet wurden.

IV. Sonstige Angaben

1. Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2024 einen (2023: 1) Mitarbeiter.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung seit Geschäftsjahresende

Vorgänge von besonderer Bedeutung oder sonstige bedeutsame Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs nicht zu verzeichnen.

3. Angabe zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungen:

Zusammensetzung verbundene Unternehmen und Beteiligungen zum 31.12.2024

<i>Beteiligungen mit Sitz in München</i>	Beteil. in %	Eigenkapital zum 30.09.2024 EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres zum 30.09.2024* EUR	Beteiligungs- Ansatz zum 31.12.2024 EUR
SHI II Berlin Gartenstadt Grundstücks GmbH	100	9.902.668,30	645.115,00	12.828.211,00
SHI II Berlin Weigandufer Grundstücks GmbH	100	11.970.807,63	768.755,00	15.136.255,00
SHI II Seebrücke Grundstücks GmbH	94,90	643.964,47	593.964,47	10.877.758,67
GHS S II Berlin Obersee Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	450.535,20	281.789,26	655.340,67
GHS S II Berlin Pankow Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	343.519,61	-158.453,28	594.213,62
GHS S II Wiesbaden Sonnenberg Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,01	407.420,28	31.099,81	648.465,54
		23.718.915,49		40.740.244,50

Zusammensetzung verbundene Unternehmen und Beteiligungen zum 31.12.2023

<i>Beteiligungen mit Sitz in München</i>	Beteil. in %	Eigenkapital zum 30.09.2023 EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres zum 30.09.2023* EUR	Beteiligungs- Ansatz zum 31.12.2023 EUR
SHI II Berlin Gartenstadt Grundstücks GmbH	100	10.454.943,38	553.555,00	12.828.211,00
SHI II Berlin Weigandufer Grundstücks GmbH	100	12.514.115,38	675.694,00	15.136.255,00
SHI II Seebücke Grundstücks GmbH	94,90	563.493,20	513.493,20	10.877.758,67
GHS S II Berlin Obersee Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	482.738,84	109.551,21	661.781,66
GHS S II Berlin Pankow Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	416.802,02	229.687,84	590.075,40
		24.432.092,82		40.094.081,73

*Diese Angaben beziehen sich jeweils auf das gesamte dargestellte Unternehmen, somit auf 100% der Anteile.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine sonstigen Verbindlichkeiten aus Haftungen oder abgegebenen Garantien und auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

5. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Vorstandsmitglieder der DSHI Seniorenimmobilien I AG sind:

- Herr Mag. Anton Resch
- Herr Dipl. Kfm. Jochen Lindner
- Herr Constantin Gutknecht


Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Mag. Friedrich Strasser (Vorsitzender)
- Christian Baur (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Dr. Richard Iglar (bis 26.06.2024)
- Claudia Figl

An die Vorstandsmitglieder sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2024 keine (2023: 0) Vergütungen und Kostenersätze ausbezahlt.

Vorschüsse und Kredite im Sinne des § 237 Abs 1 Z 3 UGB wurden wie im Vorjahr weder an die Vorstandsmitglieder noch an die Mitglieder des Aufsichtsrates vergeben. Weiters wurden auch keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eingegangen.

Wien, am 27.02.2025


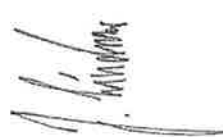



DSHI Seniorenimmobilien I AG

Anlagenspiegel

Anlagenposition	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	38.842.224,67	0,00	0,00	38.842.224,67	0,00	0,00	0,00	0,00	38.842.224,67	38.842.224,67
Beteiligungen	1.251.857,06	656.362,77	10.200,00	1.898.019,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.898.019,83	1.251.857,06
	40.094.081,73	656.362,77	10.200,00	40.740.244,50	0,00	0,00	0,00	0,00	40.740.244,50	40.094.081,73

Wien, 27.02.2025

Lagebericht

DSHI Seniorenimmobilien I AG

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die DSHI Seniorenimmobilien I AG beschäftigt sich mit der Veranlagung in Seniorenimmobilien, deren An- und Verkauf, sowie professioneller Bewirtschaftung.

Geschäftsgegenstand ist der Erwerb von Seniorenimmobilien, die sich von ihrem Angebot her an nachhaltig hilfs- und pflegebedürftige alte Menschen richten. Dies sind insbesondere Pflegeheime aber auch betreute Wohnanlagen mit entsprechenden Ergänzungsflächen. Regionaler Fokus ist der deutschsprachige Raum mit Schwerpunkt Deutschland und Österreich. Ziel der Anlagepolitik ist es, vom demographischen Wandel in Form sicherer und nachhaltiger Mieterträge sowie nachhaltiger Wertentwicklung der Liegenschaften zu profitieren.

Investmentmarkt Gesundheitsimmobilien Deutschland

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,3 Mrd. schneidet der Healthcare-Investmentmarkt gemäß Cushman & Wakefield im Jahr 2024 rund 30% über dem schwachen Transaktionsjahr 2023 ab, verfehlt aber immer noch deutlich das langjährige durchschnittliche Transaktionsvolumen von über EUR 2 Mrd.

Trotz einer leichten Entspannung auf der Zinsseite gegenüber den starken Zinsanstiegen in den Jahren 2022 und 2023, bleiben die Auswirkungen der Zinswende somit auf dem Immobilienmarkt weiterhin spürbar. Die Zurückhaltung der Investoren bei Pflegeimmobilien ist hierbei aber nicht nur auf die Zinsen, sondern auch auf das wirtschaftlich schwere Jahr 2023 der Pflegebetreiber zurückzuführen, in dem es zu mehreren Insolvenzen und Restrukturierungen gekommen ist. Im Jahr 2024 konnte sich der Betreibermarkt zwar wieder deutlich stabilisieren, die entstandene Unsicherheit hat aber auch dazu geführt, dass Investoren zurückhaltender und abwartend agiert haben. So konnte die größte Pflegeimmobilientransaktion, der Verkauf des Katharinenhof Portfolios (27 Pflegeeinrichtungen mit einem Kaufpreis von rd. EUR 300 Mio.) von der Vonovia-Tochter Deutsche Wohnen, auch erst im letzten Quartal 2024 realisiert werden.

Spiegelbildlich zur Seitwärtsbewegungen der Zinsen haben sich auch die Spitzenrenditen entwickelt. Das Maklerhaus Cushman & Wakefield berichtet von konstanten Spitzenrenditen im Jahr 2024 bei Pflegeimmobilien von 5,1%. CBRE sieht bei der Spitzenrenditen ein leicht höheres Niveau von 5,4%, wobei ein Anstieg von 20 Basispunkten in der ersten Jahreshälfte verzeichnet wurde und die Spitzenrendite dann in der zweiten Jahreshälfte konstant blieb.

Geschäftsentwicklung 2024

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus bestehender Liquidität eine Minderheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft zu 5,01% erworben. Diese Gesellschaft besitzt ein Seniorenpflegeheim in Wiesbaden.

Der Anteil am Seniorenpflegeheim Wiesbaden Sonnenberg, welches von der Vitanas GmbH & Co.KG aA betrieben wird, wurde mit einem IRR von rund 5% zum Kaufzeitpunkt Februar 2024 erworben; die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 41,6%.

Die laufende Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien spielte auch im Jahr 2024 eine wesentliche Rolle. Die Belegungsquoten liegen zum Jahresende bei allen Häusern im Portfolio bei über 85 %. Die Mieten werden von den Betreibern pünktlich bezahlt. Neben den jährlichen Wertgutachten bei den Minderheitsbeteiligungen wurde im Jahr 2024 beim Objekt Seebrücke eine Neubewertung durch einen Verkehrswertgutachter vorgenommen. Über das gesamte Portfolio gesehen haben die Wertgutachten zu einer Aufwertung des Verkehrswertes geführt.

Geschäftsergebnis, Ertragslage

In der DSHI Seniorenimmobilien I AG führte die Geschäftsentwicklung 2024 zu einem positiven Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 2.237.166,64 (EUR 2.026.392,12 im Vorjahr). Die Erträge aus Beteiligungen betragen EUR 2.055.326,67 (EUR 1.813.580,10 im Vorjahr).

Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 2.539,21 (EUR 5.958,09 im Jahr davor) ergibt sich für 2024 ein Bilanzgewinn von EUR 2.088.132,85. Die Eigenmittelquote beträgt 99,92% und der Return on Equity 4,28%.

Die Gesellschaft beschäftigt einen Mitarbeiter.

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt weder eigene Projektentwicklungen noch Forschung im Sinne des § 243 Abs. 3 (2) UGB.

Risikoberichterstattung

Portfoliostruktur

Das Portfolio besteht aus drei Pflegeheimen, die allesamt in Berlin liegen, sowie drei weiteren Minderheitsbeteiligungen an Pflegeheimen, wovon zwei Objekte in Berlin und eines in Wiesbaden liegen. Hervorzuheben ist, dass die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen durch den demographischen Wandel weiter ansteigen wird. Die Objekte liegen in Wohngebieten der Hauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Gestiegene Baukosten, der Mangel an Grundstücksflächen und die demographische Entwicklung sollten aus Investorensicht das Risiko von Preisrückschlägen auf mittlere Sicht abfedern.

Umfeld für Betreiber von Pflegeheimen / Mieterstruktur

Zum Betreibermarkt ist positiv zu vermerken, dass es im Jahr 2024 zu keiner größeren Insolvenz gekommen ist. Durch starke Kostensteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 (v.a. durch Inflation und Personalkostensteigerung im Zusammenhang mit dem Pflege-stärkungsgesetz) sind Betreiber wirtschaftlich unter Druck geraten, weil die Kostensteigerungen nicht kurzfristig refinanzierbar waren. Dies konnte durch die Budgetverhandlungen nunmehr nachgeholt werden. Durch zufriedenstellende Ergebnisse der Budgetverhandlungen mit den Kostenträgern hat sich der Ausblick der Betreiber merklich verbessert. Das operative Geschäft auf Betreiberseite verbessert sich somit sukzessive. Bei Neugeschäft, also der Eröffnung neuer Standorte oder der Übernahme von Betrieben, sieht man jedoch noch Zurückhaltung auf Seiten von Betreibergesellschaften. Im Bereich der Pflegekräfte ist auf Grund der Flexibilisierung der Fachkraftquote eine leichte Entspannung erkennbar.

Das Portfolio wird von drei großen, privaten Betreibergruppen (Korian, Vitanas, Emeis (vormals Orpea)) sowie dem kommunalen Berliner Betreiber der Vivantes Gruppe betrieben. Bei den Pflegeimmobilien handelt es sich um Betreiberimmobilien, wodurch ein entsprechendes Betreiberrisiko resultieren kann. Dem entgegen stehen die Qualität und Größe der Betreiber. Mit Korian und Emeis sind die größten Pflegeheimbetreiber Europas im Portfolio vertreten, mit der Vitanas Gruppe einer der Top-15 Betreiber in Deutschland sowie mit Vivantes sind weitere bonitätsstarke Betreiber mit jeweils starker regionaler Präsenz im Portfolio tätig.

Nachhaltigkeitsrisiken

Klimabedingte Extremwetterereignisse nehmen sukzessive zu und haben auch im Jahr 2024 in Mitteleuropa – unter anderem auch in Österreich und Deutschland – massive Schäden verursacht. Insbesondere Starkregenereignisse können bei Immobilien unterschiedlichste Schadensfälle verursachen.

In dem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die Kosten für Versicherungen laufend steigen und einen zusätzlichen Kostenfaktor für Eigentümer und/oder Betreiber darstellen.

Verschuldungsgrad/Liquiditätssteuerung

Fremdfinanzierungen dürfen gemäß den Anlagestatuten bis zu einem Anteil von 50% des Investitionsvolumens getätigt werden. Die Fremdfinanzierungsquote auf Basis der Verkehrswerte liegt bei moderaten rund 33,8%.

Die freie Liquidität der Gesellschaft wird risikobewusst in auf EURO lautende Wertpapiere europäischer Staaten, Länder, Gemeinden, Internationaler Organisationen oder Banken mit einem Mindestrating von A sowie Fonds der Gutmann KAG, welche großteils in kurzlaufende Anleihen und Geldmarktinstrumente investieren, veranlagt. Kontoguthaben bei Kreditinstituten sind limitiert. Zum Bilanzstichtag war ein Großteil der Liquidität in den Gutmann Reserve T1 Fonds investiert. Der verbleibende Teil wurde als Guthaben bei der Bank Gutmann AG gehalten.

Zinssensitivität und Inflation

Finanzinstrumente wie Devisentermingeschäfte und Zinsswaps werden nicht eingesetzt. Aufgrund des in der Vergangenheit sehr niedrigen Zinsniveaus wurden sämtliche Finanzierungen auf eine Gesamtlaufzeit von 10 Jahren mit einer fixen Zinsbindung zu 1,85% abgeschlossen. Der für die Veranlagung des Großteils der Liquidität in Verwendung stehende Gutmann Reserve T1 Fonds hat im Jahr 2024 eine positive Rendite von 3,49% erzielt.

Bei den Pachtverträgen sind zumindest Indexierungen der Mieten von 65% bei 10%-iger Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI), vereinbart. Entsprechend haben sich die hohen Inflationszahlen der letzten Jahre positive auf die Höhe der Pachtzahlungen ausgewirkt, die im Jahr 2024 deutlich über jenen des Jahres davor lagen.

Aussicht für 2025

Die im Jahr 2025 zu erwartenden zusätzlichen Zinssenkungen im Euroraum können zu einer weiteren Entspannung am Immobilienmarkt führen. Damit könnte sich auch der Druck auf die Verkehrswerte, welcher auch das Jahr 2024 geprägt hat, im Jahr 2025 reduzieren. Für Pflegeheime sollte die Entspannung der Betreibersituation unterstützend wirken. Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes zur wirtschaftlichen Situation der gegenständlichen Betreiber wird weiterhin davon ausgegangen, dass eine stabile Betreibersituation besteht. Begleitende Maßnahmen zur kurzfristigen Entlastung von Betreibern können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auf aktuellem Zinsniveau gehen wir davon aus, dass die Veranlagung der freien Liquidität eine Wertentwicklung von etwa 2% erzielen wird.

Für 2025 wird mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Größenordnung von EUR 2,36 Mio. gerechnet.

Seit dem Bilanzstichtag gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

Wien, am 27.02.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'F. H. ...', written in a cursive script.

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der DSHI Seniorenimmobilien I AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- ▶ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 27.2.2025

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Bernd Spohn, 27.02.2025 15:07
qualifiziert elektronisch signiert

Mag. Bernd Spohn
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.