

An  
Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG

Panoramaweg 1  
4553 Schlierbach

## 1. Erstellungsbericht

Bericht über die

Erstellung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2023  
der  
Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG, Schlierbach.

Wir haben auftragsgemäß den Jahresabschluss der Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2023 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach UGB und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in Ihrer Verantwortung.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Zusicherung (Bestätigung) zum Abschluss.

Sie sind sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte verantwortlich, auch gegenüber den Nutzern des von uns erstellten Abschlusses. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die auf unser Verlangen von Ihnen am 18.06.2024 unterschriebene Vollständigkeitserklärung.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für den Erstellungsauftrag gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) in der Fassung vom 18.04.2018.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen.

Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten die in Punkt 7. der AAB für Wirtschaftstreuhandberufe der KSW enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Auftraggeber: Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG

Firmenbuch: Landesgericht Steyr, FN 587905t

Unternehmensgegenstand: Erschließung von Grundstücken, Vermietung von Grundstücken, Gebäuden  
Erschließung von Grundstücken, Bauträger

Sitz: Schlierbach

Adresse: 4553 Schlierbach, Panoramaweg 1

Rechtsform: Gesellschaft mbH & Co KG

Größenklasse: gemäß § 221 (4) UGB Anwendung der Bestimmungen für  
Kleinstkapitalgesellschaften

Gründung: 06.09.2022

Geschäftsjahr: 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023

Gesellschafter:	Name	Anteil	
		Anteil in EUR	in %
	GF - Pro Nah GmbH	<u>0,00</u>	<u>0</u>

Geschäftsführung:	Name	seit
	Johannes Brandl	06.09.2022

Vertretung: Die Gesellschaft wird vom Geschäftsführer selbständig vertreten.

## 3. Steuerliche Grundlagen

Finanzamt:	Finanzamt Österreich Dienststelle Kirchdorf Perg Steyr
Steuernummer:	51 368/3664
UID-Nummer:	ATU79539108ATU79539108
Steuerliche Vertretung:	Czepl & Partner Steuer-und Unternehmensberatungs GmbH & Co KG 4560 Kirchdorf an der Krems, Dr. Gaisbauerstraße 7 WT805182
Organschaft:	Mitglied einer Organschaft gemäß § 2 Abs. 2 UStG
Gewinnermittlung:	Bilanzierung gem. § 5 EStG
Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Veranlagungen:	bis einschließlich 2022
Rechtsmittel:	Zum Abschlussstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

#### 4. Betriebswirtschaftliche Darstellungen

##### 4.1. Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

	2023 EUR	2022 EUR
Eigenkapital laut Bilanz	563 830,70	-2 149,20
Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	947 234,70	601,80
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- Investitionszuschüsse	-121 633,00	-0,00
= Gesamtkapital	825.601,70	601,80

**Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:**

<u>Eigenkapital x 100</u> Gesamtkapital	=	<b>68,3 %</b>	<b>k. A.</b> <b>(negatives</b> <b>Eigenkapital)</b>
--	---	---------------	---

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

	2023 EUR	2022 EUR
Rückstellungen	8 000,00	1 500,00
+ Verbindlichkeiten	253 771,00	1 251,00
- sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- liquide Mittel	-218.506,79	-325,80
= effektives Fremdkapital	43.264,21	2 425,20
Jahresfehlbetrag	-183 020,10	-3 149,20
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	580,00	0,00
- Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
- Auflösung Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
= Mittelüberschuss	-182 440,10	-3 149,20

**Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:**

<u>(effektives) Fremdkapital</u> Mittelüberschuss	=	<b>k. A.</b> <b>(negativer</b> <b>Mittelübersch</b> <b>uss)</b>	<b>k. A.</b> <b>(negativer</b> <b>Mittelübersch</b> <b>uss)</b>
--	---	--	--

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Aktiva	31.12.2022 EUR	%	31.12.2023 EUR	%	Passiva	31.12.2022 EUR	%	31.12.2023 EUR	%
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital, Negatives Eigenkapital</b>				
I. Sachanlagen					I. Komplementärkapital				
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,0	0,00	0,0	1. Vereinbarte Einlagen (Arbeitsgesellschafter)	0,00	0,0	0,00	0,0
2. Anlagen in Bau	0,00	0,0	486.853,83	51,4	II. Kommanditkapital				
	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>486.853,83</b>	<b>51,4</b>	1. Verlustanteile aus Vorjahren	0,00	0,0	-3.149,20	-0,3
<b>B. Umlaufvermögen</b>					III. Kommanditkapital				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1. Kommanditkapital (1. Gesellschafter)	-2.149,20	-357,1	566.979,90	59,9
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,0	2.011,51	0,2		<b>-2.149,20</b>	<b>-357,1</b>	<b>563.830,70</b>	<b>59,5</b>
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>	<i>2.011,51</i>	<i>0,2</i>	<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>121.633,00</b>	<b>12,8</b>
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	276,00	45,9	239.862,57	25,3	<b>C. Rückstellungen</b>				
	276,00	45,9	241.874,08	25,5	1. sonstige Rückstellungen	<b>1.500,00</b>	<b>249,3</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,8</b>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	325,80	54,1	218.506,79	23,1	<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
	<b>601,80</b>	<b>100,0</b>	<b>460.380,87</b>	<b>48,6</b>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.176,00	195,4	0,00	0,0
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.176,00</i>	<i>195,4</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>
					2. sonstige Verbindlichkeiten	75,00	12,5	253.771,00	26,8
					<i>davon gegenüber Gesellschaftern</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>	<i>228.501,00</i>	<i>24,1</i>
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>75,00</i>	<i>12,5</i>	<i>253.771,00</i>	<i>26,8</i>
						<b>1.251,00</b>	<b>207,9</b>	<b>253.771,00</b>	<b>26,8</b>
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.251,00</i>	<i>207,9</i>	<i>253.771,00</i>	<i>26,8</i>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>601,80</b>	<b>100,0</b>	<b>947.234,70</b>	<b>100,0</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>601,80</b>	<b>100,0</b>	<b>947.234,70</b>	<b>100,0</b>

	2022 EUR	%	2023 EUR	%
<b>1. Abschreibungen</b>				
a) auf Sachanlagen	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>580,00</b>	<b>0,0</b>
<b>2. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.144,95</b>	<b>0,0</b>	<b>183.970,61</b>	<b>0,0</b>
<b>3. Zwischensumme aus Z 1 bis 2 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-3.144,95</b>	<b>0,0</b>	<b>-184.550,61</b>	<b>0,0</b>
<b>4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>2.046,49</b>	<b>0,0</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>	<i>11,51</i>	<i>0,0</i>
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>4,25</b>	<b>0,0</b>	<b>7,23</b>	<b>0,0</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 4 bis 5 (Finanzergebnis)</b>	<b>-4,25</b>	<b>0,0</b>	<b>2.039,26</b>	<b>0,0</b>
<b>7. Steuern vom Einkommen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>508,75</b>	<b>0,0</b>
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-3.149,20</b>	<b>0,0</b>	<b>-183.020,10</b>	<b>0,0</b>