

JAHRES- ABSCHLUSS 2023

EPH Group AG

1060 Wien, Gumpendorfer Strasse 26

"CURA" Treuhand- und Revisionsgesellschaft m.b.H.

1060 Wien, Gumpendorfer Straße 26

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023	1
2. Gewinn- und Verlustrechnung 19. April 2023 bis 31. Dezember 2023	2
3. Anhang	3 - 8
3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3 - 4
3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	4 - 6
3.3. Sonstige Angaben	7 - 8
4. Lagebericht	9 - 16
4.1. Geschäftsverlauf	9 - 15
4.2. Forschung und Entwicklung	15
4.3. Bestehende Zweigniederlassungen	16
5. Bestätigungsvermerk	17 - 20

Aktiva	31.12.2023 EUR	Passiva	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		A. Negatives Eigenkapital	
I. Finanzanlagen		I. eingefordertes Grundkapital	70.000,00
1. Beteiligungen	4.950.000,00	<i>übernommenes Grundkapital</i>	70.000,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	498.330,00	<i>einbezahltes Grundkapital</i>	70.000,00
	5.448.330,00	II. Bilanzverlust	-587.795,28
			-517.795,28
B. Umlaufvermögen		B. Rückstellungen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1. sonstige Rückstellungen	36.270,37
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	73.562,96		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	116.945,27	C. Verbindlichkeiten	
	190.508,23	1. Anleihen	1.126.000,00
		<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.126.000,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.666,69	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.029,83
		<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	185.029,83
		3. sonstige Verbindlichkeiten	4.816.000,00
		<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	4.820.000,00
			6.127.029,83
		<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	6.131.029,83
Summe Aktiva	5.645.504,92	Summe Passiva	5.645.504,92

	2023 EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	517.556,02
2. Zwischensumme aus Z 1 bis 1 (Betriebsergebnis)	-517.556,02
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.489,26
4. Zwischensumme aus Z 3 bis 3 (Finanzergebnis)	-68.489,26
5. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 2 und Z 4)	-586.045,28
6. Steuern vom Einkommen	1.750,00
7. Ergebnis nach Steuern	-587.795,28
8. Jahresfehlbetrag	-587.795,28
9. Bilanzverlust	-587.795,28

3. Anhang

3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1.1. 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 den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

3.1.2. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

3.1.3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

3.1.4. Rückstellungen

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.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	19.4.2023 31.12.2023 EUR	Zugänge Abgänge EUR	19.4.2023 31.12.2023 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	19.4.2023 31.12.2023 EUR
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Beteiligungen	0,00 4.950.000,00	4.950.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 4.950.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 498.330,00	498.330,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 498.330,00
Summe Anlagenspiegel	0,00 5.448.330,00	5.448.330,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 5.448.330,00

Der Zugang im Finanzanlagevermögen betrifft den Erwerb von 49 % an der Reinache GmbH.

Dem Kaufpreis liegt eine Bewertung einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zugrunde.

Der Vorstand legt offen, dass in Bezug auf die Umsetzung des von der Tochtergesellschaft Reinache GmbH verfolgten Projekts Unsicherheiten bestehen, ist jedoch der Überzeugung, dass die Wahrscheinlichkeit der Umsetzbarkeit bei deutlich über 50 % liegt.

Festzuhalten ist jedoch, dass ein Restrisiko nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Projekt in der beabsichtigten Form nicht umgesetzt werden kann. Das bestehende Risiko wurde bei der dem Anteilserwerb wie auch der bilanziellen Abbildung zugrundeliegenden Wertermittlung rechnerisch durch Ansatz von Alternativszenarien berücksichtigt.

In Bezug auf die Finanzierung der Gesellschaft wie auch die Investitionsprojekte wird ergänzend auf die detaillierten Ausführungen verwiesen, welche im Wertpapierprospekt offengelegt wurden.

Negatives Eigenkapital

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die stillen Reserven im Finanzanlagevermögen das negative Eigenkapital deutlich übersteigen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist durch die 2024 erfolgten Anleiheemissionen gesichert:

- Per 30.4.2024 betrug das emittierte Volumen € 7.374.000,00
- Per 30.4.2024 betrug das Guthaben bei Kreditinstituten € 1.080.416,59

Das Grundkapital setzt sich aus 70.000 Stückaktien zusammen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 19.4.2023 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
sonstige Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen	0,00	12.000,00	20.000,00	8.000,00
Rückstellungen für WT-Honorar	0,00	0,00	7.262,04	7.262,04
Rückstellungen für Zinsauszahlungen	0,00	0,00	21.008,33	21.008,33
Summe Rückstellungen	0,00	12.000,00	48.270,37	36.270,37

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Angaben zu Genussscheinen, Genussrechten, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheinen, Optionen, Besserungsscheinen oder vergleichbaren Wertpapieren oder Rechten:

	31.12.2023 EUR
emittierte Anleihen	2.521.000,00
abzüglich Anleihen Eigenbestand 31.12.	<u>-1.395.000,00</u>
	<u>1.126.000,00</u>

Die EPH Group AG hat im Juni 2023 eine Anleihe mit einem Zinssatz von 10 % p.a., einer Stückelung von € 1.000, einem Volumen von bis zu € 50 Mio. und einer Laufzeit von 7 Jahren begeben. Die Zinsen werden monatlich an die Anleger ausbezahlt. Die Anleihe der EPH Group AG (ISIN: DE000A3LJCB4 / WKN: A3LJCB) notiert im Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse, im Vienna MTF der Wiener Börse und im Rahmen eines dualen Listings an der Euronext Paris im Segment Euronext Access. Die Nettoerlöse aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen werden für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels und Resorts im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen verwendet.

Sicherungsgeschäfte

Aufgliederung und Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2023 EUR
Pfandrechte	626.000,00
Wechselobligo	0,00
Bürgschaften	0,00
Patronatserklärungen	0,00
Sonstige Haftungen gegenüber Dritten (Leasing, Miete)	0,00
	<u>626.000,00</u>

Die EPH Group AG hat zur Besicherung von zwei Anleihegläubigerinnen hinsichtlich einem Nominale an Schuldverschreibungen von EUR 626.000 (a) zugunsten dieser Anleihegläubigerinnen jeweils betreffend einen Teil ihres gesamten Geschäftsanteils an der Reinache GmbH, welcher einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 17.150 entspricht, ein Pfandrecht eingeräumt, und (b) ihre Forderung in Höhe von EUR 498.330 gegenüber der Reinache GmbH samt Zinsen je zur Hälfte sicherungsweise an diese Anleihegläubigerinnen abgetreten.

3.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Erträge/Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung

Angabe des Betrages und der Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§ 237 Abs 1 Z 4 UGB):

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Rechtsberatungs- und sonstige Beratungskosten iZm der Begebung der Anleihe	370.681,69	
Wertpapiertechnische Abwicklung der Anleihenemission	42.734,50	
	<u>413.416,19</u>	<u>0,00</u>

3.3. Sonstige Angaben

3.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name	
Jürgen Otto Geisler	bis 3.4.2024
Alexander Lühr	ab 3.4.2024

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mitglieder des Aufsichtsrates:	Name	seit	bis
	Stefan Frey	19.4.2023	
	Jürgen Otto Geisler	3.4.2024	
	Thomas Mühlberger	19.4.2023	
	Mag. Reinhold Puntschart-Kolarik	19.4.2023	3.4.2024

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) bezahlt. An ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates wurden EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) ausbezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder Haftungen für sie übernommen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2023 beträgt 0.

3.3.2. Angaben über Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Reinache GmbH	Brunn am Gebirge	-151.977,91	49,0	-179.525,05	31.12.2022

3.3.3. Ergebnisverwendung

Verwendung des Ergebnisses: Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung.

3.3.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Emissionstätigkeit bezüglich der Unternehmensanleihe wurde auch im Jahr 2024 fortgesetzt.

- Per 30.4.2024 betrug das emittierte Volumen € 7.374.000,00.
- Per 30.4.2024 betrug das Guthaben bei Kreditinstituten € 1.080.416,59.

Die Kaufpreisschuld für den Erwerb des 49%-Anteils an der Reinache GmbH konnte zur Gänze getilgt werden.

Mit Wirksamkeit zum 3.4.2024 ist Herr Jürgen Otto Geisler aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden und Herr Alexander Lühr wurde als einziges Mitglied des Vorstands bestellt. Am selben Tag wurde Herr Jürgen Otto Geisler in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt und ist seither dessen Vorsitzender. Herr Reinhold Puntschart-Kolarik ist per 3.4.2024 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden.

.....
Datum, Unterschriften des Vorstands

4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf

Überblick

Die EPH Group AG wurde am 19. April 2023 gegründet und am 2. Mai 2023 in das Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 603735 x eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Ankauf, die Entwicklung, die Bewirtschaftung, die Vermietung (Verpachtung) und die Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung. Zum Gegenstand des Unternehmens gehören zudem der operative Betrieb von Immobilien, insbesondere solcher mit touristischer Nutzung, sowie die Ausführung daran angrenzender Tätigkeiten wie etwa Gastronomie, Kulinarik, Food & Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken.

Tätigkeiten im Rahmen ihres Unternehmensgegenstands können von der EPH Group AG selbst oder über Tochter- bzw Beteiligungsgesellschaften entfaltet werden, an denen die EPH Group AG sämtliche, die Mehrheit oder allenfalls auch eine Minderheit der Anteile hält. Neben der Verwaltung von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften kann die EPH Group AG im Rahmen ihrer Gruppenfunktion auch Managementdienstleistungen erbringen, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).

Zur Realisierung ihres Unternehmensgegenstands verfügt die EPH Group AG über die ihr von den Aktionär:innen im Zuge der Gründung zur Verfügung gestellten Eigenmittel sowie über Fremdkapital aus dem von 19.6.2023 bis 4.6.2024 laufenden öffentlichen Angebot der 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030. Das öffentliche Angebot dieser Anleihe erfolgt auf Basis eines von der Luxemburger *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) am 7.6.2023 gebilligten und an die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) sowie die Deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) notifizierte Wertpapierprospekts in Luxemburg, Deutschland und Österreich. Die Anleihe notiert im Vienna MTF der Wiener Börse, im Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Euronext Paris (Euronext Access). Die Nettoerlöse aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe sollen primär für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels und Resorts im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen verwendet werden.

Der klare Fokus der EPH Group AG liegt also im Bereich der Ferienhotellerie sowie in Städten mit hoher touristischer Attraktivität. Zur Ertrags- und Risikooptimierung verfolgt die EPH Group AG einen diversifizierten Investmentansatz mit einem ausgewogenen Mix aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen in verschiedenen Stadien. Ziel ist ein stetiger Wertzuwachs mit positivem Cashflow aus bestehenden Hotels einerseits, sowie die Realisierung überdurchschnittlicher Renditen aus eigenen Entwicklungen andererseits. Das Portfolio soll um Investments in angrenzenden Bereichen, wie beispielsweise Food & Beverage, ergänzt werden.

Als erstes und bislang einziges Projekt hat die EPH Group AG in eine Hotelentwicklung im Premiumsegment in den Kitzbüheler Alpen investiert. Dies im Dezember 2023 durch Erwerb eines 49%-Anteils an der Projektgesellschaft Reinache GmbH. Die EPH Group AG entwickelt das Projekt zusammen mit zwei Mitgesellschaftern. Geplant ist ein Resort im Premiumsegment mit einer bekannten, internationalen Hotelmarke als Betreiber. Das ca. 34.000 qm große Grundstück dafür wurde angekauft und befindet sich bereits im Eigentum der Projektgesellschaft.

Ferner evaluiert die EPH Group AG laufend weitere Investitionsmöglichkeiten.

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft war 2023 nach wie vor mit Herausforderungen konfrontiert. Die weitere Entwicklung wird unter anderem von möglichen Verschärfungen geopolitischer Spannungen und der Geldpolitik der Notenbanken beeinflusst werden. Für 2024 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ein globales BIP-Wachstum von 2,9%. In der EU wird das BIP im Jahr 2024 laut EU-Kommission um 1,0% wachsen, im Euroraum gar nur um 0,8%. Für Österreich geht das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) von einem BIP-Zuwachs von lediglich 0,2% für 2024 aus, die Österreichische Nationalbank (OeNB) nur von 0,5%.

Die Lage am Immobilienmarkt ist weiter angespannt. Das Jahr 2023 war erneut von großen Umbrüchen geprägt, welche vor allem mit den gestiegenen Zinsen zusammenhängen, die signifikante Auswirkungen auf die Rentabilität bei den unterschiedlichen Assetklassen hatten. Für das Geschäftsjahr 2024 wird entscheidend sein, ob die zuletzt straffe Geldpolitik ihre Wirkung zeigt und die Inflation weiter sinkt, ohne dass es zu allzu starken Konjunkturrückgängen kommt. Diesfalls könnten die Notenbanken, wie es der Markt derzeit erwartet, mit Zinssenkungen reagieren. Zinssenkungen wären für den Immobilienmarkt auch deswegen wichtig, weil branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten, hohe Zinskosten und eine restriktive Kreditvergabepolitik der Banken zuletzt gravierende negative Effekte hatten und zu zahlreichen Insolvenzen in der Branche geführt haben. Eine Lockerung der Geldpolitik und damit verbunden deutliche Zinssenkungen könnten 2024 zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt beitragen.

Für den für die EPH Group AG perspektivisch wichtigen österreichischen Hotelmarkt ging es 2023 weiter bergauf. Das in 2019 verzeichnete Rekordniveau an Übernachtungen wurde nur knapp nicht erreicht. Der Anstieg bei den Übernachtungen war vor allem auf die Rückkehr internationaler Tourist:innen zurückzuführen. Laut CBRE ist 2024 mit einem anhaltenden Nächtigungsanstieg zu rechnen.

Spezifische Fragen und Probleme des Geschäftszweiges

Im derzeitigen Stadium ihrer Entwicklung ist für die EPH Group AG neben der erfolgreichen Entwicklung ihrer einzigen Beteiligungsgesellschaft insbesondere entscheidend, neue Projekte zu akzeptablen Konditionen zu finden und zu finanzieren. Daraus und aus der weiteren Entwicklung von bestehenden und künftig erworbenen Projekten resultieren eine Reihe von Risiken.

Zunächst könnten keine weiteren geeigneten Objekte am Markt verfügbar sein, die die EPH Group AG erwerben kann, weil die Märkte in den von der EPH Group AG bevorzugten Segmenten anhaltend hoher Nachfrage ausgesetzt sind. Zudem kann sich der Erwerb eines neuen Projektes als Fehlinvestition erweisen. Vor dem Erwerb von Immobilien oder Beteiligungen werden die potentiellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Projekten nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Projekte zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Projekte nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen.

Die Kosten für den Bau und die Entwicklung von Projekten könnten höher sein. Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse und/oder Fehler in der Projektplanung und/oder in der Projektkalkulation auf Seiten der EPH Group AG können die Kosten für die Errichtung von Projekten erhöhen. Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen unplanmäßiger Mehrarbeiten erheblich steigen. Sofern es bei Projekten der EPH Group AG zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte dies zu Mehrkosten führen. Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das jeweilige Projekt haben.

Die EPH Group AG erwirbt Grundstücke mit dem Ziel, ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Es besteht hier das Risiko, dass sich das geplante Konzept als nicht umsetzbar erweist. Dies kann dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht realisiert werden kann und/oder dass mit Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erzielt werden kann.

Das regulatorische Umfeld könnte sich für die EPH Group AG nachteilig verändern. Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, wie z.B. im Bau-, Boden-, Steuer- und Mietrecht oder im Denkmalschutz. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Projekten durch die EPH Group AG oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Auch könnte die Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen Schwierigkeiten bereiten. Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass die Projekte der EPH Group AG nicht oder nicht wie geplant oder nur zu höheren Kosten realisiert werden können.

Die EPH Group AG unterliegt weiters Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Die EPH Group AG ist sowohl den allgemeinen Entwicklungen des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt ausgesetzt als auch von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Die EPH Group AG könnte zudem keine ausreichende Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten, etwa wenn sie aus Anleiheemissionen nicht die gewünschten Erlöse erzielt, und wäre diesfalls auf die Eigenmittelzufuhr durch ihrer Aktionär:innen angewiesen, um ihr Geschäft wie gewünscht weiter entwickeln zu können. Weiters besteht das Risiko, dass die EPH Group AG bei Ausbleiben geplanter Einnahmen bzw Finanzierungsmittel nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb und die Deckung der Fixkosten verfügt und diese Liquidität auch nicht kurzfristig aufgebaut werden kann.

Nach der Fertigstellung von Hotelprojekten hängt die weitere geschäftliche Entwicklung der EPH Group AG auch erheblich von der weltweiten konjunkturellen Entwicklung sowie der Konsumbereitschaft der Verbraucher ab. Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Urlaubsreisen aufgrund eines Rückgangs des Konsums könnten die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der EPH Group AG gefährden könnte.

Nicht zuletzt sieht sich die EPH Group AG in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. Zu den Wettbewerbern zählen u. a. zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Tourismus, die hochwertige Hotels und Resorts betreiben. Teilweise verfügen Wettbewerber der EPH Group AG über erheblich größere Erfahrung und finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile.

Entwicklung des Ergebnisses

Die EPH Group AG ist ein neu gegründetes Unternehmen, das operativ noch keine Umsätze generiert hat.

Im Jahr 2023, welches auch das Gründungsjahr der EPH Group ist, sind bei der EPH Group AG sonstige betriebliche Aufwendungen (Steuern, soweit sie nicht unter Steuern von Einkommen fallen, sonstige Gebühren und Abgaben, Aufwand für Instandhaltung, Reise- und Fahrtaufwand, Aufwand für Lizenzen, Provisionen an Dritte, Aufwand für Werbung, Rechts- und Beratungsaufwand, Buchführung und Wirtschaftsprüfung, Spesen des Geldverkehrs und diverse betriebliche Aufwendungen) iHv EUR 516.926,02 entstanden. Zudem ist ein Zinsaufwand für die 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030 in Höhe von EUR 69.119,26 angefallen, was ein Ergebnis vor Steuern für das Geschäftsjahr 2023 von minus EUR 586.045,28 ergibt.

Investitionsbereich

Einziges wesentliche Investition im Geschäftsjahr 2023 war der bereits oben im Punkt „Überblick“ beschriebene Erwerb einer 49%-Beteiligung an der Reinache GmbH.

Finanzierungsbereich

Die EPH Group hat zum 31.12.2023 ein negatives Eigenkapital iHv EUR 517.795,28 und die Summe der Verbindlichkeiten zum 31.12.2023 belaufen sich auf EUR 6.127.029,83. Von diesen Verbindlichkeiten stammen EUR 1.126.000,00 aus der Emission der 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030.

Personal- und Sozialwesen

Die EPH Group AG hat neben den notwendigen gesellschaftsrechtlichen Organen noch kein Personal beschäftigt.

Lage der Gesellschaft**Struktur des Unternehmens**

Die EPH Group AG ist die Konzernobergesellschaft der EPH-Gruppe, welche sich im Aufbau befindet und neben einer 49%-Beteiligung an der Reinache GmbH derzeit noch über keine weiteren Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften verfügt.

Das Grundkapital der EPH Group AG beträgt EUR 70.000,00. Es ist unterteilt in 70.000 (siebzigtausend) Stück nennbetragslose Aktien. Jede Stückaktie ist am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt. Sämtliche Aktien lauten auf den Inhaber.

Vermögenslage

	31.12.2023 TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	
flüssige Mittel	117
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>7</u>
	124
kurzfristiges Fremdkapital	
Anleihen	1.126
Lieferverbindlichkeiten	185
sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.816</u>
	6.127
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	-6.003
Anlagevermögen	
Finanzanlagen	<u>5.448</u>
Reinvermögen (Eigenkapital)	-555
Grundkapital	70
Bilanzverlust	<u>-588</u>
Summe Eigenkapital	-518
Summe Fremdkapital	6.163
Bilanzsummendifferenz	<u>-37</u>
Bilanzsumme	<u>5.608</u>

Finanzlage**- Liquidität und Verschuldungsgrad**

Liquidität	0,61
Verschuldungsgrad in %	-1.190,30

- Kapitalflussrechnung

	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	-586
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-
Geldfluss aus dem Ergebnis	-586
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-80
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	36
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	5.001
	4.957
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	4.371
Zahlungen für Steuern	-
Steuern vom Einkommen	-2
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.369
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-6.566
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-
Einzahlung von Nennkapital	70
Einzahlungen/Auszahlungen aus der Begebung/Tilgung von Anleihen	1.126
	1.196
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.000
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	-1.000

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Volkswirtschaftliche Entwicklung

Die volkswirtschaftlichen Entwicklungen sind zum Teil schon oben im Punkt „Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen“ beschrieben.

Ganz allgemein ist der für die EPH Group AG wichtige Tourismusmarkt abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer Volkswirtschaft. Diese werden wiederum von Faktoren wie dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, der Bevölkerungsentwicklung und der langfristigen Entwicklung der Zinsen beeinflusst. Daher besteht in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, insbesondere in Krisen und Rezessionen, das Risiko einer Abkühlung des Reisemarktes. Zu erwartende Zinssenkungen der Zentralbanken werden sich positiv auf das Geschäft der EPH Group AG auswirken.

Wesentliche Änderungen im Unternehmen

In den Bereichen Beschaffung, Produktion, Personal, Investitionen und Finanzierung sind keine wesentlichen Änderungen geplant. Die Gesellschaft beabsichtigt, eine Einbeziehung ihrer Aktien zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse AG (Segment „direct market plus“) anzustreben.

Entwicklung der Marktstellung

Auch wenn die EPH Group AG weitere Investitionen in ihrem Geschäftsbereich plant, ist die Erreichung einer relevanten Marktstellung kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

4.2. Forschung und Entwicklung

Die EPH Group AG setzt derzeit keine Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung plant solche auch für die Zukunft nicht.

4.3. Bestehende Zweigniederlassungen

Die EPH Group AG verfügt über keine (bestehenden) Zweigniederlassungen.

.....
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**EPH Group AG,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 mit einem negativem Eigenkapital von EUR -517.795,28, 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. Dezember 2023 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Wir verweisen auf die Angaben des Vorstandes im Anhang unter 1.1.2. Punkte „Anlagevermögen“ und „Negatives Eigenkapital“/Seite 5 sowie Punkt „Sicherungsgeschäfte“/Seite 6, hin, wo beschrieben wird, dass

1. dem Wertansatz der im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligung eine Bewertung einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zugrunde liegt, jedoch hinsichtlich der Umsetzung des verfolgten Projektes Unsicherheiten in Bezug auf die Umsetzbarkeit bestehen. Dieses Umsetzungsrisiko wurde vom Vorstand durch einen Abschlag beim Anteilskauf und der Wertermittlung berücksichtigt und der Vorstand geht von einer 50% übersteigenden Umsetzungswahrscheinlichkeit aus,
2. eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes nicht vorliegt, da stille Reserven in dieser Beteiligung des Finanzanlagevermögens ausreichend vorhanden ist und

3. diese Anteile an der Projektgesellschaft in Bezug auf eine Forderung von € 498.330 zuzüglich Zinsen an zwei Anleihegläubiger verpfändet sind.

Als Abschlussprüfer weisen wir auf diesen zusammenhängenden Sachverhalt hin und stellen fest, dass sowohl der Werthaltigkeit der Beteiligung als auch das „Nichtvorliegen rechnerischer Überschuldung im Sinne des § 67 IO“ nur unter der Annahme der Projektumsetzung durch die Beteiligungsgesellschaft gegeben ist, welche vom Vorstand mit über 50%iger Wahrscheinlichkeit angenommen wird.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 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.

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

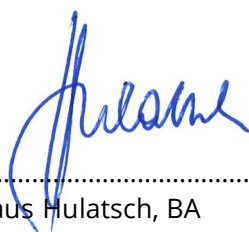
Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

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, am 20. Juni 2024

SOT Süd-Ost Treuhand
Wirtschaftsprüfung GmbH



.....
Nikolaus Hulatsch, BA



.....
Mag. Markus Brünner

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.