

Tätigkeitsbericht 2020



**Seniorenwohnhaus
„Itzling - Haus 3“**

Inhaltsverzeichnis:

Eigentümer und Organe der Gesellschaft	2
Vorwort des Aufsichtsrates	3
Geschäftsführung und Mitarbeiter der SIG	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Gründungsparameter der SIG	7
Aufgaben und Ziele der SIG	8
Leitbild der SIG	9
Immobilienportfolio der SIG	10
Investitionsbudget der SIG (Projekthaushalt)	11
Budget der SIG (Administrativer Haushalt)	13
Projekte 2020	16
Jahresabschluss 2020	42
Bilanz Aktiva zum 31.12.2020	43
Bilanz Passiva zum 31.12.2020	44
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020	45
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	46
Rechtliche Verhältnisse	53

Eigentümer der Gesellschaft

Gesellschafter: Stadtgemeinde Salzburg (99%)
Tourismus Salzburg GmbH (1%)

Organe der Gesellschaft

General-
versammlung: StR Mag.^a Martina Berthold, MBA
MMag. Herbert Brugger

Aufsichtsrat: Gemeinderätin Mag.^a Karoline Tanzer (Vorsitzende)
Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller
(Vorsitzende-Stellvertreterin)
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs
Gemeinderätin Hannelore Schmidt
Gemeinderat Mag. Wolfgang Gallei, MBA

Vorwort des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 alle Aufgaben, die ihm nach dem Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegen, wahrgenommen und die Entwicklung der Gesellschaft kontinuierlich begleitet.

Die Geschäftsführung berichtete dem Aufsichtsrat quartalsweise über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat tagte 2020 coronabedingt 3-mal. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung im Auftrag der Eigentümerin Stadt Salzburg den Stadtsenat in regelmäßigen Abständen über laufende Projekte und wichtige Entwicklungen informiert.

Das Jahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Änderungen und Herausforderungen, vor allem im Bereich der Zusammenarbeit und Kommunikation.

Der Jahresabschluss 2020 samt Lagebericht wurde von der Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H., Wirtschaftsprüfungs-, und Steuerberatungsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung beauftragt den Jahresabschluss 2020 samt Lagebericht und den Empfehlungen an die Generalversammlung weiterzuleiten und gleichzeitig der Generalversammlung empfohlen, den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit und die ausgezeichnete Arbeit in dieser veränderungsreichen Zeit.

Mag. ^a Karoline Tanzer
Aufsichtsratsvorsitzende

Geschäftsführung der Gesellschaft

DI Alexander Schrank

Prokuristen

DI Holger Neddemeyer

DI (FH) Reinhard Groß

Dr. Hanspeter Panosch

Mitarbeiter der Gesellschaft

Keine

**MitarbeiterInnen für die Gesellschaft durch
Dienstzuteilung SIG**

DI Holger Neddemeyer, Prokurist und Objektmanager

DI (FH) Reinhard Groß, Prokurist und Objektmanager

Ing. Gerlinde Birnbacher, MSc. MBA, Objektmanagerin

Johann Thalhammer, Objektmanager (bis Dezember 2020)

Martina Drescher, Objektmanagerin

Michael Loibichler (ab Dezember 2020)

Katharina Schatz, Assistentin der Geschäftsführung

Rosina Wasenegger, Sekretariat

Silvia Brunner, Assistenz des Objektmanagements

Selmina Brzovic, Buchhaltung

Gabriele Hattinger, Buchhaltung

Christina Frei, Buchhaltung

Klaudia Engl, Buchhaltung/Mietangelegenheiten

Peter Russmann, CAFM-Administrator, EDV-Koordinator

Monika Seethaler, CAD

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

das in der Öffentlichkeit wohl alles beherrschende Thema des Jahres 2020 war die Covid-19 Pandemie, die ab März 2020 auch in Österreich einschneidende Maßnahmen zur Eindämmung der weiteren Ausbreitung der Erkrankung bedingt hat. Auch innerhalb unseres Unternehmens bestand zu Beginn der Pandemie eine Unsicherheit in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie auf unsere Projekte, auf mögliche Einschränkungen der Arbeiten auf unseren Baustellen, auf unsere Tätigkeit im Büro und generell auf den Alltag unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nach intensiv und sehr konstruktiv geführten Gesprächen mit unseren Geschäftspartnern, von uns beauftragten Unternehmen, Planern und Konsulenten und nach Vorliegen erster Handlungsanweisungen zum weiteren sicheren Betrieb von Baustellen, wurde sehr schnell klar, dass unsere Projekte weiterlaufen können. In unserem Bürobetrieb wurden in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Salzburg verpflichtende Sicherheitsmaßnahmen übernommen, eingeführt und konsequent eingehalten. Diese Maßnahmen und die Einführung von Teamsplitting und der Möglichkeit im Homeoffice zu arbeiten haben Erkrankungen innerhalb der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hintangehalten und verhindert, ohne dass die gewohnt hohe Qualität der Arbeit Schaden genommen hätte.

Auch im Jahr 2020 wurden umfangreiche Investitionen in Bauten für Bildungseinrichtungen fortgeführt: Nachdem 2019 in Parsch mit der Umsetzung an den Arbeiten zur Schaffung von Ganztagesbetreuungseinrichtungen in der VS Parsch begonnen wurde, konnten die Neubauteile noch mit Schulbeginn des Schuljahres 2020 / 2021 in Betrieb genommen werden. Weitere große Projekte betrafen u.a. die VS Aigen (Fassaden- und Turnsaalsanierung, Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit), die ASO Aiglhof (Sanierung der Sanitärbereiche und Brandschutzmaßnahmen) und den KG Abfalter, bei dem neben anderen Maßnahmen eine thermische Sanierung der Fassade durchgeführt wurde.

Im Bereich der Seniorenwohnhäuser wurde die Generalsanierung des Hauses 3 im Seniorenwohnhaus Itzling umgesetzt und werden hier die Arbeiten bis Ende des ersten Quartals 2021 abgeschlossen.

Mit dem Neubau des Wirtschaftshofes an der Siezenheimer-Straße, der neben zeitgemäßen Werkstätten für den Hochbau und die zentralen Kfz-Werkstätten, eine Halle für die Unterbringung der Fahrzeuge des Wirtschaftshofes sowie eine neue Betriebstankstelle, eine LKW Waschanlage und eine Garage für den Bücherbus der Stadtgemeinde Salzburg umfasst, konnte ein für die Nutzerämter sehr wichtiges und lange ersehntes Projekt noch im Jahr 2020 in Betrieb genommen werden.

Als weitere Investitionen in Amtsgebäude seien die Dachsanierung des Rathauses und der Abschluss der umfangreichen Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Brandschutzes im Schloss Mirabell genannt, die beide bis auf Restarbeiten 2020 abgeschlossen werden konnten.

Nach Baubeginn der Umsetzung der Tiefgaragenerschliessungsrampe für die Tiefgarage des Paracelsusbades in Richtung Schwarzstraße im Juni 2020 konnte die Rampe im Dezember 2020 an die Stadtgemeinde Salzburg / KKTP übergeben werden.

Die kaufmännische Betreuung der Investitionen in Wohnobjekte (Lehener Wohnblock, Linzergasse 72, 72a, Eniglstraße) die mit Fördermitteln aus dem Kommunalinvestitionsgesetz 2017 durch die Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung (KgL) umgesetzt wurden sowie die Sanierung der SIG-eigenen WC-Anlage am Hanuschplatz und viele, viele kleine Sanierungen und Bauvorhaben runden das umfangreiche Bauprogramm der SIG im Jahr 2020 ab.

All diese Investitionen und Baumaßnahmen wären nicht möglich gewesen, wenn nicht auch im Krisenjahr 2020 ausreichende Budgetmittel durch die Stadtgemeinde Salzburg zur Verfügung gestellt worden wären. In diesem Zusammenhang sei nicht unerwähnt, dass Bundesförderungen für die Umsetzung von kommunalen Projekten als zusätzlicher Investitionsanreiz und zur finanziellen Absicherung von Investitionen zur Verfügung gestellt werden und die SIG hier in intensivem Austausch mit der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Salzburg bzgl. der Förderanträge steht.

Es freut mich, dass es auch in Zukunft möglich sein wird, große und für die Stadtgemeinde Salzburg sehr wichtige Projekte umzusetzen und seien hier nur beispielhaft die Generalsanierung und der teilweise Neubau der VS und des KG Lehen, der Neubau des Recyclinghofes, sowie die Umsetzung der Aussensportbereiche im Sportzentrum Nord angeführt.

Vielen Dank für die auch im Jahr 2020 sehr gute Zusammenarbeit an die politischen Entscheidungsträger, an die Stadtverwaltung, an den Aufsichtsrat und die Generalversammlung der SIG und an das gesamte Team in der SIG für die Konsequenz, den Einsatz und die Disziplin in diesem herausforderndem Jahr 2020.

Als Geschäftsführer der SIG freue ich mich über Ihr Interesse an unserem Unternehmen und darf Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre des Tätigkeitsberichtes wünschen.

DI Alexander Schrank
Geschäftsführer der SIG

Gründungsparameter der „Stadt Salzburg Immobilien GmbH“

Die Stadtgemeinde Salzburg verfügt über einen umfassenden Immobilienbesitz. Die Bewirtschaftung dieses Liegenschaftsbesitzes erfolgte in der Vergangenheit durch unterschiedlich zuständige Stellen der Stadtverwaltung. Um eine einheitliche Vorgehensweise für eine Professionalisierung der Liegenschaftsbewirtschaftung im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Recht, Besteuerung, Finanzierung, Einflussnahme, etc. zu gewährleisten, wurde mit 01.01.2008 die Stadt Salzburg Immobilien GmbH gegründet.

Diese Grundsätze wurden auch im Gesellschaftsvertrag in der Beschreibung des Unternehmensgegenstandes der SIG verankert.

Mit der Gründung der SIG wurden auch die bis dahin bestehenden Projektgesellschaften der Stadt, die

- Objektvermietung I GmbH und die
- Objektvermietung II GmbH

verschmolzen und umfirmiert, die SIG ist die alleinige Nachfolgegesellschaft.

Der Großteil des städtischen Immobilienvermögens wurde unter Anwendungen der Bestimmungen des Art. 34 BudgetbegleitG 2001 gebühren- und verkehrssteuerbefreit in die SIG unentgeltlich eingebracht. Der gesamte Liegenschaftsbestand wurde in der Folge über einen Generalmietvertrag an die Stadt zurückvermietet.

Die städtischen Wohngebäude und Seniorenheime konnten zum damaligen Zeitpunkt aus wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen nicht übertragen werden, für diese Liegenschaften obliegt der SIG über einen Betreuungsvertrag ebenso die Wahrnehmung aller wirtschaftlichen Interessen.

Aufgaben und Ziele der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

- Bessere Nutzung allfälliger steuerlicher Potenziale, flächendeckende Optimierung des Vorsteuerabzuges bei Instandhaltungen in hoheitlich genutzte Gebäude.
- Immobilienwirtschaftliche Gesamtsicht durch die zentrale Eigentümerrolle der Gesellschaft, bessere Abstimmung der Instandhaltungen zwischen Gesellschaft, Politik, Betriebsführung und Nutzer.
- Höhere Flexibilität im Immobilienbudget, Organisation und Abwicklung (Aufhebung der Jährlichkeit).
- Transparenz im Immobilienvermögen, Darstellung der Werteentwicklung bzw. des Werteverzehrs des städtischen Immobilienportfolios.
- Bilanzierung nach steuerrechtlichen Kriterien, Umstellung der Kameralistik auf doppische Buchhaltung.
- Lösung vom „Gießkannenprinzip“ bei der Instandhaltung der städt. Gebäude, gezielter Mitteleinsatz.
- Konsequente Schaffung eines Auftraggeber-/Auftragnehmerprinzips, klare Kompetenzregelungen, definierte Ansprechpartner, definierte Leistungsvereinbarungen.
- Neuorganisation bzw. Professionalisierung der Wartung und Instandhaltung der städt. Liegenschaften, Anpassung der Leistungserbringung an die Kriterien des freien Marktes.
- Transparente Kosten im Bereich der Betriebsführerleistungen, Vergleich mit dem Drittmarkt.
- Erhöhte Dienstleistungsqualität für die Unternehmensführung (Politik und Verwaltungsführung) sowie interne und externe Kunden.

Leitbild der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Wertvorstellungen und Normen

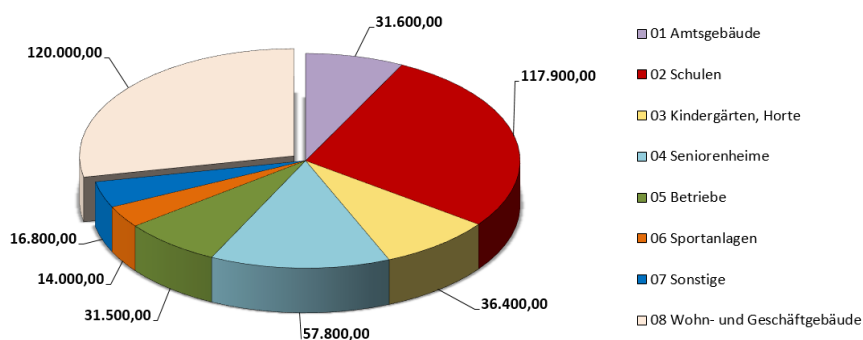
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer bzw. Beauftragter des Betreuungsvertrages für den städtischen Immobilienbestand zentral die Aufgaben wahr, sie kann ihrerseits Bau- dienstleistungen an interne städtische Fachbereiche oder an Dritte vergeben oder selbst erbringen.
- Die SIG stellt der Stadtgemeinde Salzburg für ihre nutzenden Fachbereiche die notwendigen Flächen zur Erfüllung ihrer fachlichen Aufgaben zur Verfügung.
- Die SIG bündelt Fachkompetenz aus Verwaltung, Bau- wesen, Facility Management und kaufmännischem Wissen und gewährleistet damit kostensparende Synergieeffekte.

Handlungsgrundsätze, Anspruch und Kompetenz

- Für uns stehen Dienstleistung, Service und Beratung im Mittelpunkt. Die Zufriedenheit und die Identifikation unserer Kunden mit unseren Dienstleistungen und den Gebäuden ist uns ein wichtiges Ziel. Wir garantieren Transparenz unseres Handelns und die sparsame und wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Mittel.
- Unsere Handlungsziele sind die Einhaltung von Finanz- vorgaben, Terminen und von qualitativen Standards.
- Zur Optimierung von Kosten und Leistung bedienen wir uns moderner Informationsverarbeitung, der Betriebs- wirtschaftslehre, prozessorientierter Organisation, moderner Methoden des Bauwesens und des Controllings. Wir tragen Verantwortung für wirtschaftliches Handeln mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit in den Bereichen Entwicklung, Bau, Betrieb und Nutzung von Gebäuden.
- Unsere Zusammenarbeit ist ergebnisorientiert, konstruktiv und offen. Im Gegenzug erwarten wir verbindliche Mitarbeit, Entscheidungsfreudigkeit, Identifikation mit der ge- meinsamen Arbeit und klare Ergebnisverantwortung.

Das Immobilienportfolio der Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Amtsgebäude	31.600 m²
Schulen	117.900 m²
Kindergärten, Horte	36.400 m²
Seniorenheime	57.800 m²
Betriebe	31.500 m²
Sportanlagen	14.000 m²
Sonstige	16.800 m²
Wohn- und Geschäftsgebäude	120.000 m²
Gesamt (NGF)	426.000 m²



**Das Investitionsbudget 2020 (Projekthaushalt) der
Stadt Salzburg Immobilien GmbH**

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 03.07.2019 wurde für die SIG im außerordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 39.386.300,- für das Jahr 2020 beschlossen.

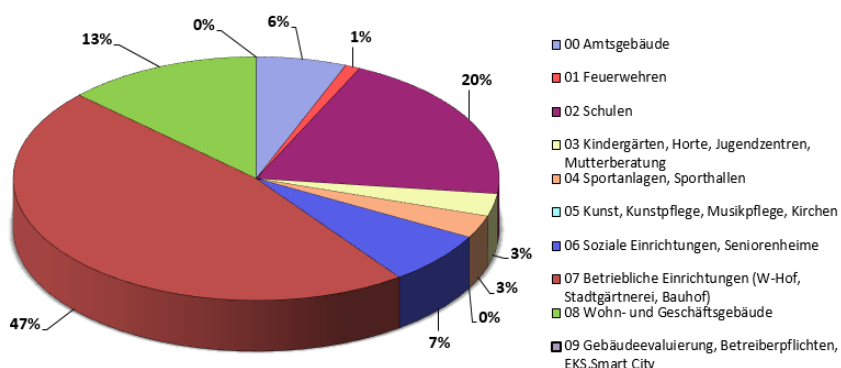
Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 55. Sitzung vom 26.06.2019 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

**Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2020 setzte
sich daher wie folgt zusammen:**

Investitionsbudget lt. Gemeinderatsbeschluss € 39.386.300,-

Das Investitionsbudget der SIG für das Jahr 2020 wurde für Projekte folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	6 %
01 Feuerwehren	1 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	20 %
03 Kindergärten, Horte, Jugendzentren, Mutterberatung	3 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	3 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	0 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	7 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	47 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	13 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	0 %
GESAMT	100%



Das Budget 2020 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im Administrativen Haushalt

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 03.07.2019 wurde für die SIG im ordentlichen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von € 8.500.000,- für das Jahr 2020 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 55. Sitzung vom 26.06.2019 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates diesen Budgetrahmen.

Das Budget 2020 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH im Administrativen Haushalt gliedert sich im Budget der SIG in mehrere Ausgabengruppen:

1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen
2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien
3. Zentralaufwand der SIG
(Anwaltshonorare, Steuerberatung, uä.)

Die in der Folge dargestellten Mittelverwendungen umfassen alle Leistungen, die mittels Ausgabenbelege erfasst werden. Nicht enthalten und dargestellt sind alle intern erbrachten Dienstleistungen der städt. Dienststellen und der Umsatzsteuerabgang bzw. -vorteil aus dem Generalmietvertrag zwischen der Stadt und der SIG.

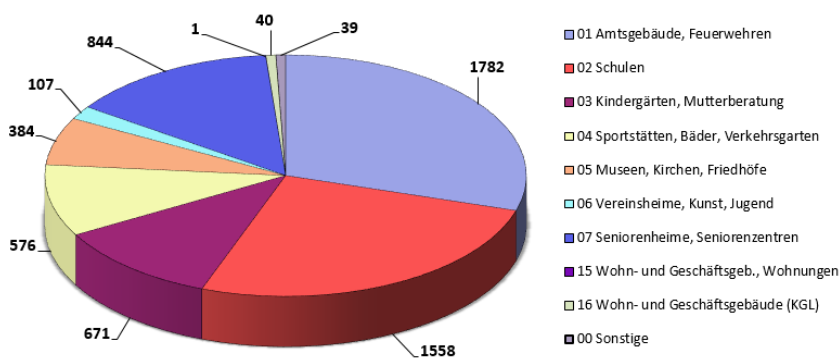
1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2020 ein Budget in Höhe von € 5.834.000,- genehmigt.

Aus der folgenden Tabelle ist die Verwendung für die einzelnen Gebäudegruppen ausgabenseitig ersichtlich.

Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.782	30%
02 Schulen	1.558	26%
03 Kindergärten, Mutterberatung	671	11%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	576	10%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	384	6%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	107	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	844	14%
15 Wohn- u. Geschäftsgeb., Wohnungen	1	0%
16 Wohn- u. Geschäftsgebäude (KGL)	40	1%
00 sonstige	39	1%
	6.002	100%



2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

Aus dem Administrativen Haushalt der SIG werden Mieten an Dritte und Betriebskosten im Auftrag und Namen der Stadt Salzburg bezahlt. Die größten Posten betreffen dabei die Miete für die Stadtbibliothek („Neue Mitte Lehen“) sowie die Mieten und Betriebskosten an die gswb für die Seniorenwohnhäuser.

Mieten inkl. Betriebskosten	Ausgaben in T €
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.080
02 Schulen	0
03 Kindergärten, Mutterberatung	13
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	33
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	675
15 Wohn- u. Geschäftsgebäude	8
00 sonstige	0
	1.809

3. Zentralaufwand der SIG (Anwaltshonorare, Steuerberatung, u.ä.)

Im Zentralaufwand sind im wesentlichen die Kosten für Jahresabschlussprüfung, allgemeine Steuer- und Rechtsberatung und externe EDV-Dienstleistung enthalten.

	Ausgaben in T€	Budget in T€
SIG-Zentralaufwand	118	110

P R O J E K T E (Auszug)

- Schloss Mirabell (SIG)
Erweiterte brandschutztechnische Baumaßnahmen
- Rathaus (SIG)
Dachsanierung
- Wirtschaftshof (SIG)
Neubau Werkstätten und Garagen, Bauetappe 1 und 2
- VS Parsch (SIG)
Neubau GTS
- KG und VS Abfalter (SIG)
Thermische Sanierung und Zubau GTS
- VS Aigen (SIG)
Thermische Sanierung
- ASO Aiglhof (SIG)
Sanitär- und Brandschutzsanierung
- Sportzentrum Nord (Stadtgemeinde Salzburg)
Errichtung von Aussenanlagen
- Paracelsusbad (Stadtgemeinde Salzburg / KKTB)
Errichtung Untergeschoß bzw. Tiefgaragen-
Erschließungsrampe für Baufeld A
Baurecht Universität Mozarteum (Bauteil B)
- Seniorenwohnhaus Itzling (Stadtgemeinde Salzburg)
Generalsanierung Haus 3
- WC-Anlage Hanuschplatz (SIG)
Generalsanierung
- Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen
nach Kommunalinvestitionsgesetz 2017
(Stadtgemeinde Salzburg / KgL)
Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung und
teilweiser Neubau von städtischen Wohnobjekten

Projekt:

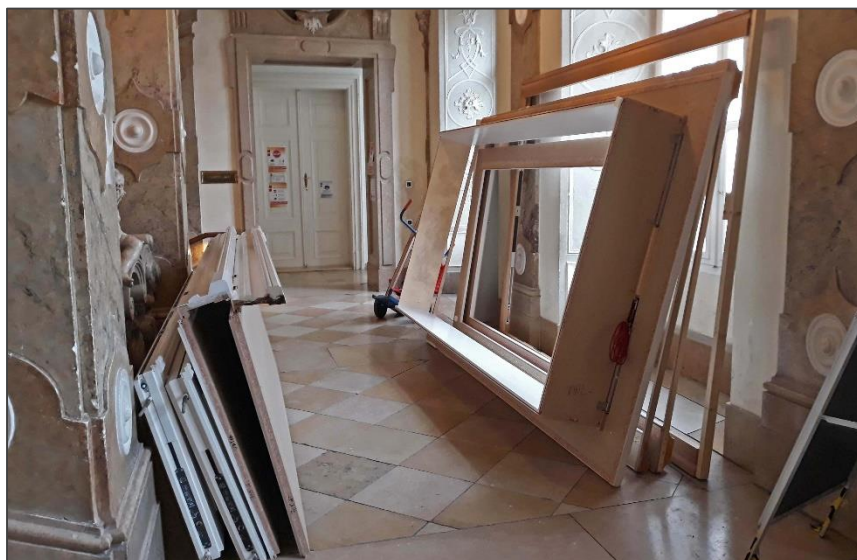
Schloss Mirabell (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 3,0 Mio. netto

Erweiterte brandschutztechnische Baumaßnahmen

Projektbeschreibung:

Die Baumaßnahmen für die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen im Schloss Mirabell sind weitestgehend abgeschlossen. Als Forderung der Baubehörde soll eine Schließanlage mit einem Zentralschlüssel für die Berufsfeuerwehr eingebaut werden. Die (elektronische) Schließanlage soll bis zum 2. Quartal 2021 in Betrieb genommen werden.



Projekt:

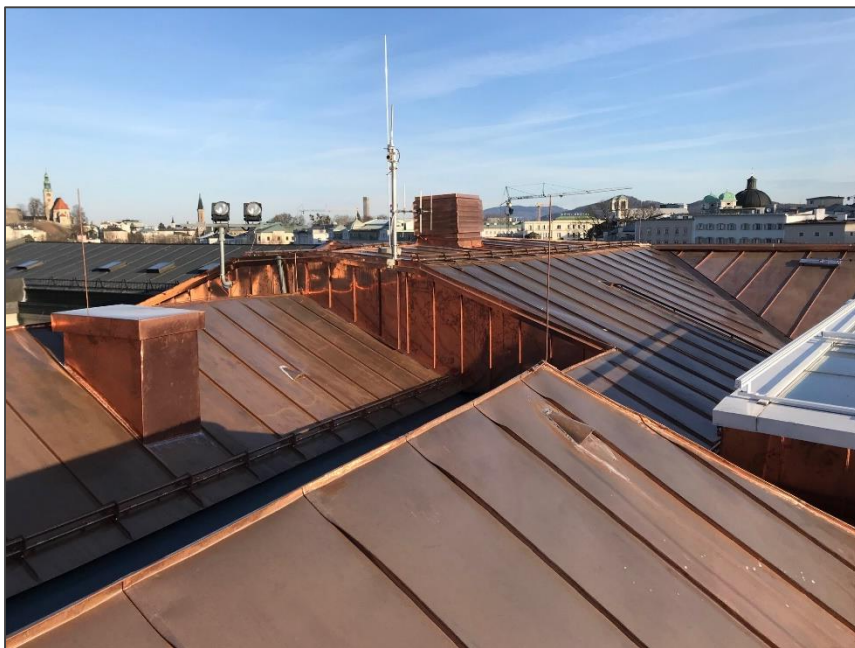
Rathaus (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 0,55 Mio. netto

Dachsanierung

Projektbeschreibung:

Das Dach des Rathauses wurde aufgrund seines schlechten Zustandes saniert. Für die geplante Dachsanierung (Kupferdach) war eine enge Abstimmung mit dem BDA und der SVK notwendig. Berücksichtigt werden mussten auch die Örtlichkeiten (Altstadt-Getreidegasse) sowie die im EG befindlichen Geschäftslokale. Die Baumaßnahmen wurden im Wesentlichen bis Dezember 2020 abgeschlossen. Kleinere Restarbeiten sowie der Abbau des Gerüstes sollen bis März 2021 erfolgen.



Projekt:

Wirtschaftshof (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 16,9 Mio. brutto/netto

Neubau Werkstätten und Garagen,
Bauetappe 1 und 2

Projektbeschreibung:

Die Projektabwicklung erfolgte nach den genehmigten Bauetappen. Die Bürstenwaschanlage, Bücherbusgarage und die Tankstelle sowie die LKW-Halle wurden termingerecht im April 2020 fertiggestellt und dem Nutzer übergeben. Damit der Betrieb der Werkstätten auch während der Bauarbeiten ordnungsgemäß aufrechterhalten werden kann, übersiedelten diese in die vorbereiteten Provisorien. Danach erfolgte der Abbruch der alten Hallen und die Errichtung der Zentralen Werkstätten. Diese wurden im Juli 2020 an den Nutzer übergeben und in Betrieb genommen. Mit den Arbeiten der KFZ-Werkstätte wurde dem Terminplan entsprechend nach Fertigstellung der Zentralen Werkstätten begonnen. Die Übergabe und Inbetriebnahme durch den Nutzer erfolgte im November 2020. Danach wurden die Infrastruktur im Bereich der Werkstätten und die Außenanlagen hergestellt.

Zum Jahresende 2020 waren alle neuerrichteten Gebäude und Werkstätten in Betrieb. Mängelbehebungen wurden großteils fertiggestellt und Verbesserungen, die sich aus dem Betrieb heraus ergaben, ausgeführt. Die Kostenfeststellung wird mit dem Projektabschluss 2021 erstellt.



Projekt:

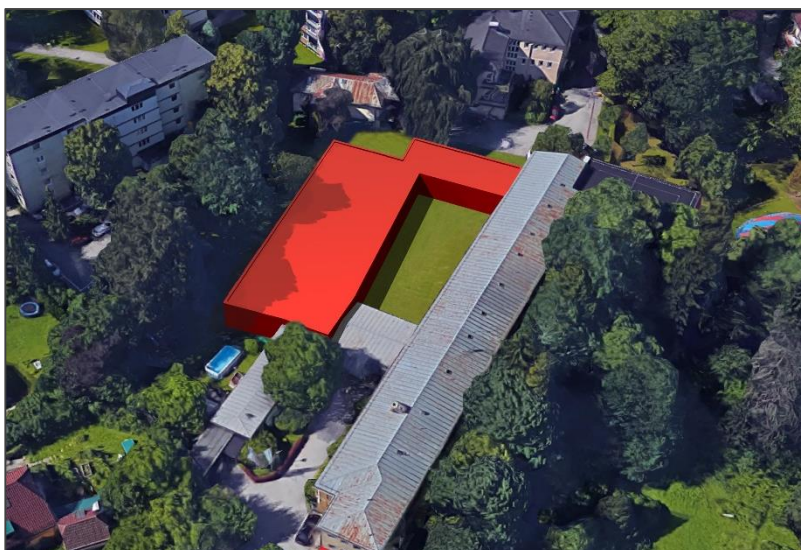
VS Parsch (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 2,45 Mio. netto

Neubau GTS

Projektbeschreibung:

Die Bezugsfertigstellung der neu errichteten GTS-Räumlichkeiten erfolgte mit Schulbeginn im September 2020. Restarbeiten an den Außenanlagen (Befestigung Parkplatz) werden im Frühjahr 2021 ausgeführt.





Projekt:

KG und VS Abfalter (SIG)

Gesamtprojektkosten KG: ca. € 2,0 Mio. netto

Gesamtprojektkosten VS: ca. € 3,2 Mio. netto

Thermische Sanierung und Zubau GTS

Projektbeschreibung:

Die Umsetzung der thermischen Sanierung des KG umfasste Fenstertausch, Dämmung der Fassade, Umstellung der Heizung auf Infrarotpaneele, und Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und wurde im Sommer 2020 ausgeführt. In den Sommerferien 2021 erfolgt die Adaptierung im Erdgeschoß.

Die thermische Sanierung der Schule soll 2022-2023 erfolgen, die Umsetzung eines Zubaus für die GTS sollte ab 2024 starten.



Projekt:

VS Aigen (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 2,4 Mio. netto

Thermische Sanierung

Projektbeschreibung:

Im Sommer 2020 wurden Fenster und Fassade nord- und südseitig erneuert sowie der barrierefreie Zugang mittels Rampe im Innenraum und mittels Liftzubau ausgeführt. Die Sanierung des Turnsaals (Fassade, Dach, Innenraum) wurde im Sommer 2020 abgeschlossen.

Aufgrund der komplexen Bauweise (vorgehängte Betonplatten an der Fassade) müssen die Parapete vollständig abgebrochen und erneuert werden, was einen erheblichen Zeitaufwand und Mehrkosten bedeutet. Die Fassaden-sanierung ostseitig erfolgt im Sommer 2021.

Im Jahr 2021 soll ein Amtsbericht über die Errichtung einer Grünfassade im Innenhof (Liftschacht) vorgelegt werden.



Projekt:

ASO Aiglhof (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 1,9 Mio. netto

Sanitär- und Brandschutzsanierung

Projektbeschreibung:

Die Sanitär- und Brandschutzsanierung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Für das Jahr 2021 ist vorgesehen, eine Kanalsanierung und Beleuchtungserneuerung umzusetzen.



Projekt:

Sportzentrum Nord (Stadtgemeinde Salzburg)

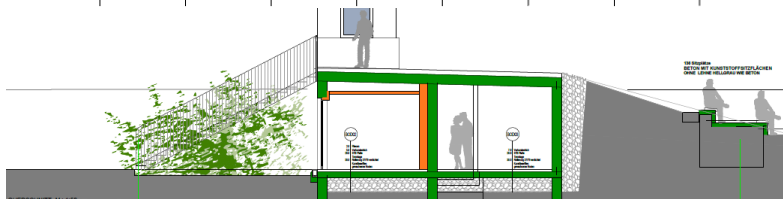
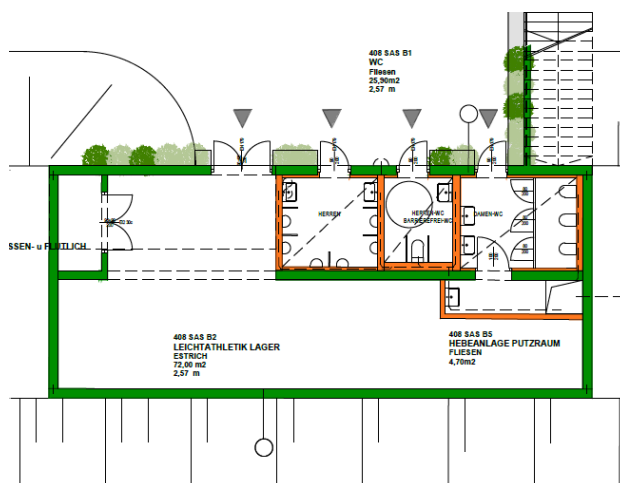
Gesamtprojektkosten: ca. € 4,0 Mio. netto

Errichtung von Aussenanlagen

Projektbeschreibung:

Nach dem Sportzentrum Nord zeigte sich, dass die dazugehörigen Außenanlagen ebenfalls entsprechend der Bedürfnisse der SportlerInnen und der nach offenen Bewegungsangeboten/Erholung suchenden Bevölkerung neu gestaltet werden müssen. Die Umbaumaßnahmen umfassen folgende Punkte:

1. Allgemeine Umbaumaßnahmen:
 - Verlegung der Stromleitungen
 - neue Wegführung durchs Gelände
 - komplette Umzäunung des Geländes
 - Abbruch der bestehenden Funktionsgebäude
 - Abbruch der Stockschützenanlage
2. Leichtathletik – Anlage
3. Fußball Plätze 1 + 2 + 3
4. Sandfläche (Beachvolleyball/Beachsoccer)
5. Sport-Regenerationsflächen mit Kneipanlage, Sprühnebel dusche und Hochdruckvernebelung
6. Stockschützenanlage: Gebäude und Spielfeld
7. Funktionsgebäude neu für Betrieb
8. Multifunktionssportfläche
9. Spielbereich für Kinder: Wasserglocke und geschwungenes Bächlein, das in die Rampenanlage integriert ist.



Projekt:

Paracelsusbad (Stadtgemeinde Salzburg / KKTb)

Gesamtprojektkosten: ca. € 2,0 Mio. netto

Errichtung Untergeschoß bzw. Tiefgaragen-
Erschließungsrampe für Baufeld A

Baurecht Universität Mozarteum (Bauteil B)

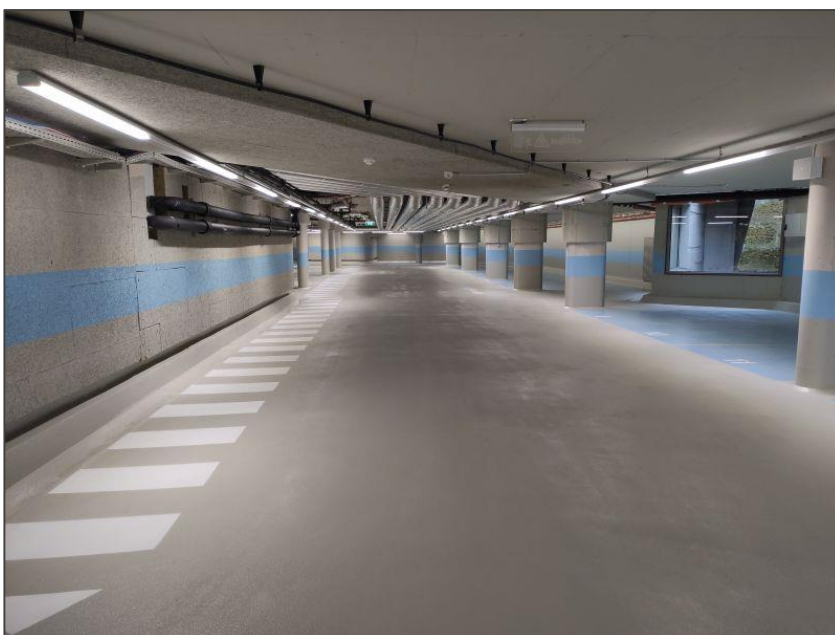
Projektbeschreibung:

Die Baubewilligung wurde am 15.06.2020 erteilt. Nach Beauftragung der ausführenden Firmen starteten im Juni 2020 die Bauarbeiten für die Tiefgaragen-Erschließungsrampe. Die Bauleistungen für die Errichtung der Erschließungsrampe als auch die Oberflächengestaltung auf dem Baufeld B - im nicht bebauten Bereich - wurden am 15.12.2020 termingerecht und im Projektbudget fertiggestellt. Die Schlussabrechnungen werden geprüft. Die Übergabe/Übernahme erfolgte am 18.12.2020 an die Stadtgemeinde Salzburg/KKTb. Der Betrieb der Tiefgarage soll im Jänner 2021 starten. Die Kollaudierung wurde für die erste Jahreshälfte 2021 von der Baubehörde in Aussicht gestellt.

Projekt: Paracelsusbad Baufeld B – Baurecht Universität Mozarteum

Eine Punktation über einen Baurechtsvertrag wurde als Grundlage für einen Baurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der Universität Mozarteum Salzburg von der zuständigen Fachabteilung MD/04-Grundstücke erstellt und von der Universität Mozarteum Salzburg am 18.08.2020 unterfertigt.

Nach den ersten Sondierungsgesprächen mit der Universität Mozarteum für eine künftige Nutzung des Baufeldes B und die Präsentation einer Studie des Generalplaners zur Errichtung eines Universitätsgebäudes wurde eine interkommunale Kooperationsvereinbarung zwischen Stadtgemeinde Salzburg / Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Universität Mozarteum und Generalplaner Berger + Parkkinen ZT GmbH zur Weiterbeauftragung des Generalplaners für die Planungsleistungen des Universitätsgebäudes abgeschlossen.



Projekt:

Seniorenwohnhaus Itzling

(Stadtgemeinde Salzburg)

Gesamtprojektkosten: ca. € 2,2 Mio. netto

Generalsanierung Haus 3

Projektbeschreibung:

Dass Haus 3 wird thermisch saniert und neue Räume adaptiert. Es werden die Fenster ausgetauscht, die Fassade neu gedämmt und an den Schmalseiten des Gebäudes zwei neue Fluchttreppen errichtet. Darüber hinaus werden Elektro-, Maler-, und Bodenlegerarbeiten durchgeführt. Durch das Nutzeramt ist geplant, nach Abschluss der Sanierung das Haus 3 als Zwischenlösung an die Diakonie zu vermieten. Dies da die Diakonie Ersatzräumlichkeiten während der Sanierung ihres Objektes in Aigen benötigt.

Mit den Baumaßnahmen wurde im 2. Quartal 2020 begonnen. Die wesentlichsten Gewerke für die Umsetzung der Baumaßnahmen wurden im Dezember 2020 abgeschlossen. Die restlichen Ausbaugewerke sollen bis Ende 1. Quartal 2021 abgeschlossen sein. Im Anschluss soll das Objekt an die Diakonie übergeben werden.



Projekt:

WC-Anlage Hanuschplatz (SIG)

Gesamtprojektkosten: ca. € 250.000,00 netto

Generalsanierung

Projektbeschreibung:

Im Herbst 2020 wurde begonnen, die bestehende WC-Anlage komplett zu sanieren. Die Fertigstellung ist mit Jänner 2021 geplant. Umfang der Generalsanierung war eine geschlechtergetrennte Anlage mit Neuerrichtung eines barrierefreien WCs. Im Grundsatz-Amtsbericht wurde festgelegt, dass die WC-Anlage zukünftig kostenpflichtig geführt werden soll. Daher wurde bei den jeweiligen Damen und Herren-WC eine Drehsperre errichtet. Das WC ist mittels Euro-Key Sperre unentgeltlich zu benützen. Im Zuge der Innensanierung wurde die gesamte Fassade neu gestrichen und das bestehende Dachentwässerungssystem erneuert.



Projekt:

Thermische Sanierung Wohngebäude / Investitionen nach Kommunalinvestitions- gesetz 2017 (Stadtgemeinde Salzburg / KgL)

Gesamtprojektkosten: ca. € 14,0 Mio. netto

Sanierung von Gebäudehüllen, Generalsanierung
und teilweiser Neubau von städtischen Wohn-
objekten

Projektbeschreibung:

Eniglstraße

Das Bestandsobjekt wurde saniert und umgebaut. Es wurde Wohnraum für 8 DienstnehmerInnen der Stadtgemeinde Salzburg geschaffen. Die Baumaßnahmen wurden im Dezember 2020 abgeschlossen und werden im 1. Quartal 2021 schlussgerechnet.

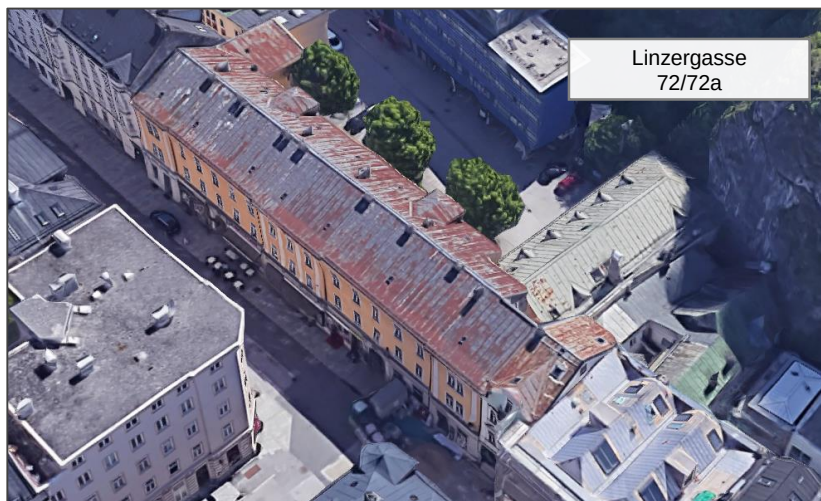
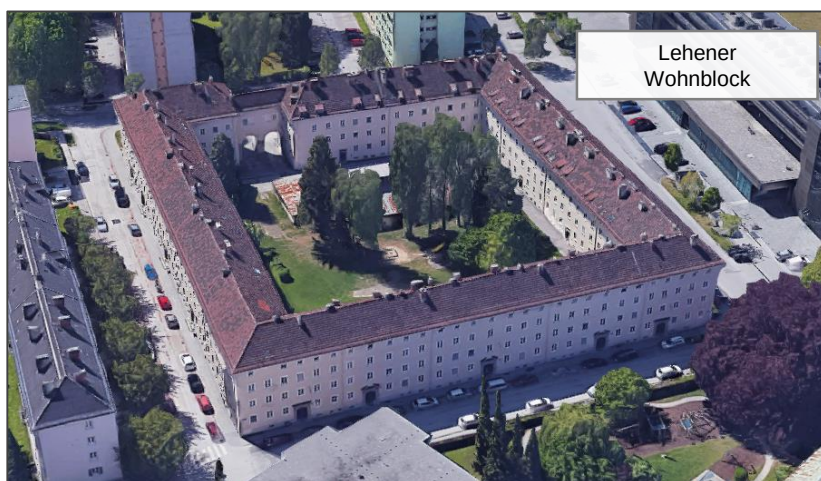
Lehener Wohnblock

Der Lehener Wohnblock (Liliengasse 1-7, Nelkenstraße 14-22, Rosengasse 8-12 und Tulpenstraße 2-4) wurde saniert. Der Lehener Wohnblock besteht aus 113 Wohnungen. Von 28 im Dachgeschoß angeordneten Wohnungen stehen derzeit 20 Wohnungen leer. Das gesamte Dachgeschoß und die damit verbundenen allgemeinen Teile der Liegenschaft sollen soweit saniert werden, dass eine schrittweise Brauchbarmachung der Dachgeschoß-Wohnungen möglich ist. Aufgrund der Vorgaben des BDAs ist für die Sanierung der 14 Stiegenhäuser ein alternativer Brandschutz erforderlich. Die nachfolgenden Arbeiten erfolgten in enger Abstimmung mit dem BDA. Die Schlussrechnungen für die Baumaßnahmen sollen im 1. Quartal 2021 erfolgen.

Linzergasse 72, 72a

Von den derzeit 12 Wohnungen stehen 6 Wohnungen leer. Das Objekt wird zur Gänze entkernt und durch den Ausbau des bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachraums nachverdichtet. Die Wohnungsanzahl im Objekt wird auf mindestens 20 Wohnungen erhöht. Durch die Nachverdichtung wird ein zusätzlicher Wohnraum von ca. 450 m² geschaffen. Die nachfolgenden Arbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der SVK (Schutzzone 1). Die neu geplanten Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt. Die Geschäfte können ihren Betrieb während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten. Ebenso kann das „stationär betreutes Übergangswohnen“ (Betreiberin: Soziale Arbeit GmbH) seinen Betrieb aufrechterhalten. Die umfangreiche Planung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem BDA. Ein Großteil der Gewerke für die Umsetzung der Baumaßnahmen wurde bis Ende 2020 abgeschlossen, die restlichen Ausbaugewerke sollen bis zum Ende des 1. Quartals 2021 umgesetzt werden. Die entsprechenden Schlussrechnungen sollen zeitnahe bis Mitte April 2021 erfolgen.





Jahresabschluss 2020

Bilanz Aktiva zum 31.12.2020

Bilanz Passiva zum 31.12.2020

Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2020

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht

Bilanz Aktiva zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
A. Anlagevermögen:		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	750,00	1
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	417.957.489,65	402.826
2. Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	198.000,12	8.101
	<u>418.155.489,77</u>	410.927
	418.156.239,77	410.928
B. Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	293.215,26	323
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	18.595.998,32	26.334
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
3. Sonstige Forderungen	501.644,51	425
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
	<u>19.390.858,09</u>	27.082
	<u>437.547.097,86</u>	438.010

Bilanz Passiva zum 31.12.2020

	Passiva	
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital)		
Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)	37.000,00	37
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene	305.449.550,18	373.473
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)	79.400,00	136
	305.565.950,18	373.646
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	114.654.587,77	46.262
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	865.165,00	855
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.668,27	2
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.668,27	2
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.162.059,69	5.948
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.473.969,28	5.380
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	688.090,41	568
3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.297.666,95	11.298
davon aus Steuern	1.426.644,81	1.427
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.426.644,81	1.427
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.871.022,14	9.871
	16.461.394,91	17.248
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.902.282,36	6.809
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.559.112,55	10.439
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
	437.547.097,86	438.010

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020

	2020 EUR	2019 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.489.617,36	4.282
2. Sonstige betriebliche Erträge:		
Übrige	4.620.709,53	1.507
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen:		
Materialaufwand	0,00	0
4. Personalaufwand:		
a) Gehälter	0,00	2
b) Soziale Aufwendungen	0,00	-3
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen</i>		
<i>an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen</i>	0,00	0
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben</i>		
<i>sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	0,00	3
	<u>0,00</u>	-1
5. Abschreibungen:		
auf immaterielle Gegenstände des		
Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.547.949,83	-6.847
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern		
vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-3.113,42	-3
b) Übrige	-15.683.482,55	-10.636
	<u>-15.686.595,97</u>	-10.638
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-14.124.218,91	-11.697
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.365,00	-5
9. Zwischensumme aus Z 8 (Finanzergebnis)	-2.365,00	-5
10. Ergebnis vor Steuern	-14.126.583,91	-11.702
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-1.750,00</u>	-2
12. Jahresfehlbetrag	-14.128.333,91	-11.704
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	14.207.733,91	11.840
14. Gewinnvortrag		
Stand 01.01.2020	136.300,00	0
Ausschüttung	<u>-136.300,00</u>	0
15. Bilanzgewinn	<u>79.400,00</u>	136

*Originalauszug aus dem Jahresabschlussbericht der
Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.,
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft:*

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit dem Gesellschafterbeschluss (im Umlaufwege) vom 18. September 2020 der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, Salzburg, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag** über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes gemäß §§ 269 ff UGB ab.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine **kleine Kapitalgesellschaft** im Sinn des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckt sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** März bis Juni 2021 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Salzburg durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Bernhard Röck, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen „Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe“ - AAB 2018 - (Beilage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1 Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** und des **Lageberichtes** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

3.2 Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3 Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, 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 2020 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 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 dienen.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat 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 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 Prüfungs-handlungen 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 vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. 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 zugrundeliegenden 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.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

Salzburg, am 01. Juni 2021

Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H.
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Röck
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.

Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 22. Jänner 1990 mit dem Nachtrag vom 13. Februar 1990 errichtet.

Die letzte Änderung des Gesellschaftsvertrages erfolgte mit Beschluss der Generalversammlung vom 20. Dezember 2007 und betraf die Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

Die Gesellschaft ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Salzburg unter der Nummer FN 45784 f eingetragen. Zweigniederlassungen sind keine registriert.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 wurde die Gesellschaft als übernehmende Gesellschaft mit der Stadt Salzburg Objektvermietung I Gesellschaft mbH (FN 40257 b) als übertragende Gesellschaft verschmolzen.

Gegenstand des Unternehmens ist (Stand laut Neufassung des Gesellschaftsvertrages vom 20. Dezember 2007):

- a) das Immobilienmanagement, insbesondere:
 - die Errichtung neuer Gebäude sowie die Sanierung und der Instandhaltung bestehender Gebäude,
 - der Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung und die Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften sowie von Objekteinrichtungen,
 - die Verwaltung von Liegenschaften
- b) die Besorgung bzw. Erbringung liegenschaftsbezogener Dienstleistungen,
- c) alle sonstigen Tätigkeiten u. Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes nützlich oder notwendig sind.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Die Organe der Gesellschaft sind auf Seite 2 angeführt.

Das Stammkapital beträgt EUR 37.000,00.

Am Stammkapital sind als Gesellschafter die Stadtgemeinde Salzburg zu 99% und die TSG Tourismus Salzburg GmbH zu 1% beteiligt.

Die Eintragung im Firmenbuch des neuen Gesellschafters, der TSG Tourismus Salzburg GmbH, erfolgte am 5. Jänner 2008.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Salzburg-Stadt unter der Steuernummer 114/8500 veranlagt.

Die steuerliche Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch die Treuhand Salzburg GesmbH (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft).

Die letzte Veranlagung erfolgte für die Körperschaftsteuer für das Jahr 2010 und für die Umsatzsteuer für das Jahr 2013. Die derzeit laufende steuerliche Betriebsprüfung umfasst die Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kammerumlage der Jahre 2008 bis 2010. Das Verfahren war zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen und wurden in der Bilanz zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten eingebucht.

IMPRESSUM:
Medieninhaber und Herausgeber
Stadt Salzburg Immobilien GmbH
Hubert-Sattler-Gasse 7a
5020 Salzburg
TEL +43(0)662/8072-3072
FAX +43(0)662/8072-3079

E-MAIL sig@stadt-salzburg.at
www.sig.at

Für den Inhalt verantwortlich:
DI Alexander Schrank

Redaktion: Katharina Schatz

Layout: Peter Russmann
Fotos: Peter Russmann