

# CI L International AG 9496 Balzers

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

31. Dezember 2022



## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung und den Jahresbericht der CI L International AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den liechtensteinischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



## **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

## **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA 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 dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie 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.
- Gewinnen wir 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.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit 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 Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung 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 Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- Beurteilen wir die Darstellung, den Aufbau und den Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Darstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

## **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

### **Weitere Bestätigungen gemäss Art. 196 PGR**

Der Jahresbericht ist nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, steht im Einklang mit der Jahresrechnung und enthält gemäss unserer Beurteilung auf Basis der durch die Prüfung der Jahresrechnung gewonnenen Erkenntnisse, des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und deren Umfeld keine wesentlichen fehlerhaften Angaben.

Ferner bestätigen wir, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Schaan, 12. April 2023

Grant Thornton AG

Rainer Marxer	ppa Benjamin Hoop
Zugelassener Wirtschaftsprüfer	Zugelassener Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor	

### **Beilage**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Jahresbericht

# CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

## Bilanz in CHF

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A Anlagevermögen</b>		
I. Finanzanlagen		
Darlehen	59'902'057.00	59'546'239.00
Darlehen EUR 13'392'006.00	13'224'605.95	18'963'977.65
Total Anlagevermögen	<u>73'126'662.95</u>	<u>78'510'216.65</u>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen		
Kaution	1'000.00	1'000.00
II. Guthaben bei Banken, Post und Kassa		
Banken	1'859'609.08	980'815.68
Banken (in Transit)	261'363.97	246'062.09
Banken EUR 276'807.05	273'346.95	174'289.50
<b>C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>444'335.94</u>	<u>854'688.48</u>
Total Umlaufvermögen	<u>2'839'655.94</u>	<u>2'256'855.75</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b><u>75'966'318.89</u></b>	<b><u>80'767'072.40</u></b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>A Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Aktienkapital	100'000.00	100'000.00
II. Kapitalreserven	900'000.00	900'000.00
III. Gesetzliche Reserve	10'000.00	10'000.00
IV. Gewinn- / Verlustvortrag	-301'044.28	-667'755.81
V. Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	323'894.14	366'711.53
Total Eigenkapital	<u>1'032'849.86</u>	<u>708'955.72</u>
<b>B Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	624.00	1'872.00
Anleihen	59'287'000.00	58'687'000.00
Anleihen EUR 13'392'000.00	13'224'600.00	18'372'125.20
<b>C Steuerrückstellung</b>	<u>12'580.00</u>	<u>15'305.00</u>
<b>D Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>2'408'665.03</u>	<u>2'981'814.48</u>
Total Fremdkapital	<u>74'933'469.03</u>	<u>80'058'116.68</u>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b><u>75'966'318.89</u></b>	<b><u>80'767'072.40</u></b>

Balzers, 12. April 2023

**CI L International AG**

Carlo Haselmann  
Geschäftsführer und  
Mitglied des Verwaltungsrates

# CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

## Erfolgsrechnung in CHF

	1.1.-31.12.22	1.1.-31.12.21
1. Erträge aus Darlehen		
a) Zinsen Darlehen	3'539'022.76	4'574'792.92
b) Disago Darlehen	566'413.25	621'437.45
2. Dienstleistungsaufwand		
a) Vertriebsaufwand Anleihen	-226'314.75	-109'067.45
b) Zinsen Anleihen	-3'200'106.72	-4'307'814.75
c) Depotverwaltung Anleihen	-286'321.50	-346'253.65
<b>Rohergebnis</b>	<b>392'693.04</b>	<b>433'094.52</b>
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-15'600.00	-15'600.00
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen:		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	0.00	0.00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumaufwand	-6'552.00	-8'448.00
b) Verwaltungsaufwand	-20'046.00	-26'186.24
c) Werbung	-10'196.70	0.00
d) Reisespesen	-164.07	-146.60
e) Sonstiger Aufwand	0.00	-5'385.00
f) Kursdifferenzen	-3'662.40	5'543.88
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1'015.73	-1'873.03
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Tätigkeit</b>	<b>335'456.14</b>	<b>380'999.53</b>
7. Kapital- und Ertragssteuern	-11'562.00	-14'288.00
<b>Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)</b>	<b>323'894.14</b>	<b>366'711.53</b>

Balzers, 12. April 2023

**CI L International AG**

Carlo Haselmann  
Geschäftsführer und  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Anhang zur Jahresrechnung 2022

### Gesetzliche Pflichtangaben

#### Allgemeine Erläuterungen

Wo nichts anderes angegeben ist, sind die Beträge in CHF

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung erfolgt nach den Vorschriften des liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR). Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellt. Das oberste Ziel der Rechnungslegung ist die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view). Es kommen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des PGR zur Anwendung. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Aktiv- und Passivkonten werden einzeln bewertet. Eine Verrechnung von Aktiv- und Passivkonten findet nicht statt.

Vermögensgegenstände werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um den vom PGR vorgesehene plan- und ausserplanmässige Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

#### Die Buchführung erfolgt in Schweizer Franken

Für die Umrechnung der Fremdwährungen am Bilanzstichtag in Schweizer Franken wurde der Steuerkurs verwendet.

#### Abweichungen von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen

Abweichungen von den Bewertungsgrundsätzen, Bilanzierungsmethoden, Rechnungslegungsvorschriften und vom Grundsatz des "true and fair view" gemäss PGR bestehen in der vorliegenden Jahresrechnung keine.

#### Abweichungen von der Darstellungstetigkeit

Es bestehen keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr

#### Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

#### Der Betrag und die Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandposten von ausserordentlicher Grössenordnung oder ausserordentlicher Bedeutung.

keine

#### Erläuterungen zur Bilanz

<b>Forderungen &gt; 1 Jahr</b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	73'126'663	73'329'717
Sonstige Forderungen	1'000.00	1'000.00
<b>Total Forderungen &gt; 1 Jahr</b>	<b>73'127'663</b>	<b>73'330'717</b>
<b>Verbindlichkeiten Anleihen</b>		
	*) mit Verlängerungsoption um 2 Jahre	
a) mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr *)	0	5'180'500
b) mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr < 5 Jahre	54'937'500	71'878'625
c) mit einer Restlaufzeit von > 5 Jahre	17'574'150	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen</b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
a) nur mit Restlaufzeit von < 1 Jahr	624	1'872
<b>Total Verbindlichkeiten &lt; 1 Jahr</b>	<b>624</b>	<b>5'182'372</b>

Die Verbindlichkeiten weisen keine vertraglich fixierten Laufzeiten von mehr als 5 Jahren auf. Es wurden keine Sicherheiten geleistet.

<b>Aktien und Partizipationsscheine</b>	Anzahl	Nominal	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Inhaberaktien	100	1'000	100'000	100'000
<b>Total</b>			<b>100'000</b>	<b>100'000</b>

#### **Sonstige Angaben**

#### **Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen**

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

<b>Durchschnittliche Anzahl Arbeitnehmer im Geschäftsjahr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total durchschnittlicher Anzahl Mitarbeiter	1	1

#### **Name Sitz der Muttergesellschaft**

CI Central Immobilien Holding AG, Henkestrasse 10, DE-91054 Erlangen

#### **Gewinnverwendungs-Vorschlag**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	-301'044.28	-667'755.81
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>323'894.14</u>	<u>366'711.53</u>
Neuer Saldo Gewinn- (+) / Verlustvortrag (-)	<u><b>22'849.86</b></u>	<u><b>-301'044.28</b></u>

**Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 1091 ff PGR offenlegungspflichtigen Positionen.**

Balzers, 12. April 2023

**CI L International AG**

Carlo Haselmann  
Geschäftsführer und  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Jahresbericht  
der CI L International AG mit Sitz in Balzers  
zum Wirtschaftsjahr 2022**

Der Zweck der CI L International AG ist die Abwicklung von internationalen Finanzierungen für einen bestimmten Personenkreis (mit Ausnahme bewilligungspflichtiger Tätigkeiten des Finanzmarktes), das Halten und die Verwaltung des eigenen Vermögens (wie Beteiligungen, immaterielle Rechte und Immobilien), sowie die Durchführung sämtlicher mit den vorstehenden Tätigkeiten zusammenhängenden Geschäften. Derzeit begibt die Gesellschaft Unternehmensanleihen und tätigt Investitionen durch Darlehensvergabe.

Im Berichtsjahr endete die verlängerte Angebotsfrist zweier Unternehmensanleihen und deren Prospekte jeweils zum 31.05.2022. Die CI Immobilien-Anleihe EUR Mini-Max Plus 5 (4.00 % bis 4.25 %) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,- EUR wurde mit 8'392'000.- EUR gezeichnet.

Die CI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 15 (3.25 % bis 3.50 %) mit einem Emissionsvolumen von 5.000.000, - CHF wurde mit 4'187'000.- CHF gezeichnet. Die Anleihen konnten somit auch während der verlängerten Angebotsfrist nicht vollgezeichnet werden.

Die CI L International AG hat alle fälligen Zahlungen aus ihren Unternehmensanleihen aus Verzinsung und aus vollständigen Rückführungen an die Anleger plan- und vertragsgemäß erfüllt.

Die Geschäftsleitung schätzt das Investitionsinteresse liechtensteinischer und schweizer Investoren derzeit aufgrund der Inflations- und Zinsentwicklung weiterhin zurückhaltend ein.

Die mittelbaren Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft am deutschen Immobilienmarkt werden positiv eingeschätzt.

12.04.2023



Carlo Haselmann

**CI L International AG**