

Jahresabschluss 30.06.2025

Allgemeine Daten

FIRMA

Salinen Immobilien Gesellschaft m.b.H.
FN 37846g

GESCHÄFTSJAHR

von 01.07.2024 bis 30.06.2025
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

von 01.07.2023 bis 30.06.2024
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

UNTERZEICHNET VON

Andreas Hentschel, MSc MBA, geb. 24.11.1987

am 22.09.2025

Kurt Thomanek, geb. 07.11.1968

am 22.09.2025

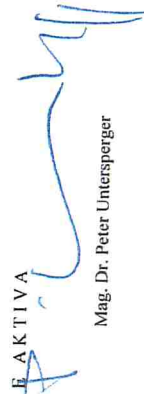
Mag. Dr. Peter Untersberger, geb. 27.02.1960

am 22.09.2025

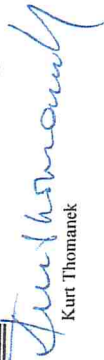
SALINEN IMMOBILIEN GESELLSCHAFT M.B.H., BAD ISCHL
BILANZ ZUM 30. JUNI 2025
(VORJAHR ZUM VERGLEICH)

	30. Juni 2025 EUR	30. Juni 2024 EUR	30. Juni 2025 EUR	30. Juni 2024 EUR
A K T I V A			P A S S I V A	
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	1 454 000,00
Software, Lizenzen	5 949,43	9 915,71	II. Kapitalrücklagen	
II. Sachanlagen			nicht gebundene	2 665 013,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,			III. Gewinnrücklagen	
einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	20 209 141,77	20 653 993,42	andere Rücklagen (freie Rücklagen)	1 698 330,12
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	IV. Bilanzgewinn, davon Gewinnvortrag EUR 3.037.783,30	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	317 625,00	187 377,82	(Vorjahr: EUR 2.312.236,06)	4 045 784,79
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1 505 207,33	800 933,30		3 037 783,30
	22 031 974,10	21 642 304,54		9 863 127,91
B. UMLAUFVERMÖGEN			B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Investitionsprämie Covid-19	203 904,87
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245 042,54	202 632,70		211 602,73
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33 474,54	1 095,60	C. RÜCKSTELLUNGEN	
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	57 888,82	1 244 859,75	sonstige Rückstellungen	207 723,69
	336 405,90	1 448 588,05		287 208,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	286 064,61	354 450,68	D. VERBINDLICHKEITEN	
	622 470,51	1 803 038,73	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 768 303,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573 637,13
II. AKTIVE LATENTE STEUERN	29 593,69	26 748,69	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6 086 572,16
	1 637 267,57	1 640 299,57	4. sonstige Verbindlichkeiten	600 649,66
			davon aus Steuern	3 378,19
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8 545,95
				14 029 162,70
			E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	15 630 073,68
				23 336,13
S U M M E A K T I V A	24 327 255,30	25 122 307,24	S U M M E P A S S I V A	24 327 255,30
				25 122 307,24

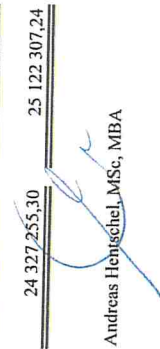
Mag. Dr. Peter Untersperger



Kurt Thomanek



Andreas Heutschel, MSc, MBA



Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30.06.2025 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Die Gesellschaft, die auf die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Wohn-, Geschäfts- und sonstigen Baueinheiten sowie Revitalisierungen und Durchführung von Neubauprojekten spezialisiert ist, ist als kleine Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsprinzip Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt. Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

B. Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Österreichischen Salinen AG (ÖSAG), Ebensee und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Sie ist in den Konzernabschluss der ÖSAG eingebunden. Der von der ÖSAG erstellte Konzernabschluss wird im Firmenbuch beim Landesgericht Wels offengelegt.

Die Geschäftsbeziehungen zu den verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Einbindung in das Konzern-Clearing sowie die Vermietung und Verwaltung von Immobilien.

Mit Bescheid vom 29. Juni 2005 wurde durch das Finanzamt Linz auf Basis des gestellten Antrags das Bestehen der Unternehmensgruppe festgestellt. Gruppenträger ist die ÖSAG. Entsprechend der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung vom 1. Juli 2005 wird das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft der ÖSAG zugerechnet.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Wesentlichen beibehalten.

1. Anlagevermögen

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die lineare Abschreibungsmethode erfolgt unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

-) Lizenzen: 5 Jahre
-) Gebäude: 40 bzw. 66,66 Jahre
-) Technische Anlagen und Maschinen: 5 – 33 Jahre
-) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5 – 10 Jahre

Betreffend erhaltene Investitionszuschüsse für aktivierungspflichtige Anlagengüter kommt die Bruttomethode zur Anwendung.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit Nennwerten - abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen bilanziert. Forderungen in Fremdwährungen werden mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die auf Fremdwährung lautenden Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Kurs zum Bilanzstichtag bilanziert.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

4. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt.

Eine Saldierung der aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern wurde vorgenommen, da eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

5. Rückstellungen

Die Ermittlung der **Rückstellungen für die Vorsorge für Jubiläumszuwendungen** erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Dezember 2020) nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der biometrischen Richttafeln AVÖ 2018-P (Vorjahr: AVÖ 2018-P) mit einem Rechnungszinssatz 1,98 % (Vorjahr: 1,83 %) unter Zugrundelegung des individuell möglichen Pensionseintrittsalters. Der Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 7,20 % (Angestellte; Vorjahr 6,69 %) sowie eine Fluktuation von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %), abhängig von der Dauer der Dienstzugehörigkeit, zugrunde gelegt.

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen 10-Jahres-Durchschnittszinssatz. Die Zinsaufwendungen betreffend die Vorsorge für Jubiläumszuwendungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im betreffenden Personalaufwand erfasst.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet.

6. Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag. Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

D. Erläuterungen zu Posten der Bilanz

A k t i v a

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Posten des Anlagevermögens sind in der Beilage zum Anhang dargestellt.

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen auf Grund von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen.

2. Umlaufvermögen

Auf sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände wurden für das Wirtschaftsjahr 2025 eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 15.200,00 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 8).

Im Posten „sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände“ sind EUR 18.000,00 (Vorjahr: TEUR 42) für Förderung enthalten und EUR 12.000,00 (Vorjahr: TEUR 18) für Versicherungsentschädigung, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

3. Aktive latente Steuern

Die Gesellschaft hat aktive latente Steuern aus temporären Differenzen in Höhe von EUR 1.846.718,28 (Vorjahr: TEUR 1.873) aktiviert, die gegen passive latente Steuern aus unversuerten Rücklagen in Höhe von EUR 209.450,71 (Vorjahr: TEUR 232) verrechnet werden.

P a s s i v a

1. Eigenkapital

Zum Bilanzstichtag ist das Stammkapital in Höhe von EUR 1.454.000,00 zur Gänze einbezahlt.

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 2.665.013,00 (Vorjahr: TEUR 2.666) resultieren aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern in Verbindung mit der per 1. Jänner 1988 durchgeführten Aufwertung von Vermögenswerten gemäß § 18 KStG.

Die Gesellschaft beabsichtigt für das Wirtschaftsjahr 2025 keine Ausschüttung vorzunehmen (Vorjahr: TEUR 0).

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.045.784,79 unterliegt keiner Ausschüttungssperre gemäß § 235 Abs. 2, da die verbleibenden jederzeit auflösbaren Rücklagen in Höhe von EUR 4.363.343,12 den aktivierten Betrag der latenten Steuern in Höhe von EUR 1.637.267,57 übersteigen.

2. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus folgenden Rückstellungen zusammen:

	30.06.2025 EUR	30.06.2024 EUR
Prämie	18.000,00	22.000,00
Jubiläumsgelder	33.713,00	27.295,00
Noch nicht konsumierte Urlaube	0,00	7.913,00
Bannwald HT	120.000,00	120.000,00
Sonstige	36.010,69	110.000,00
	<u>207.723,69</u>	<u>287.208,00</u>

3. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 6.768.303,75 (Vorjahr: TEUR 7.722) sind zum Bilanzstichtag in Form von Hypotheken in Höhe von EUR 8.400.000,00 (Vorjahr: TEUR 8.400) und einverleibungsfähigen Pfandurkunden in Höhe von EUR 2.885.000,00 (Vorjahr: TEUR 2.885) zugunsten der finanzierenden Banken dinglich besichert.

Mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr über EUR 1.019.596,00 und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über EUR 3.828.384,00.

Es bestehen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren in Höhe von EUR 1.920.323,75 gegenüber Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Clearingverbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	30.06.2025 EUR	30.06.2024 EUR
Darlehen Land OÖ	575.883,58	614.739,50
Übrige	24.766,08	(30.252,61)
	<u>600.649,66</u>	<u>584.486,89</u>

Das Darlehen vom Land Oberösterreich ist mit einem Pfandrecht in Höhe von EUR 891.608,47 (Vorjahr: TEUR 892) zugunsten des Landes Oberösterreich grundbücherlich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Aufwendungen für Gehaltsnebenkosten über EUR 12.619,08 (Vorjahr: TEUR 16) die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden:

Mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren betragen die sonstigen Verbindlichkeiten EUR 203.646,29.

E. Erläuterungen zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2024/25 EUR	2023/24 EUR
Miet- und Pächterlöse	2.244.282,52	2.189.843,63
Sonstige Erlöse	2.041.746,01	1.547.665,87
	<u>4.286.028,53</u>	<u>3.737.509,50</u>

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse für Rücker setzte Ausgaben in der Höhe von EUR 195.672,95 (Vorjahr: TEUR 189) enthalten.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für Instandhaltung Gebäude in der Höhe von EUR 758.890,75 (Vorjahr: TEUR 609) enthalten.

F. Sonstige Angaben

1. Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist Mitglied einer steuerlichen Gruppe. Der Gruppenvertrag beinhaltet folgende wesentliche Bestimmungen:

- (1) Jedes Gruppenmitglied (GM) ist verpflichtet, die Höhe der auf den nach den Bestimmungen des KStG bzw. EStG ermittelten Gewinn jedes Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger (GT) zu entrichten. Bei der Ermittlung der Steuerumlage ist der für das betreffende Wirtschaftsjahr jeweils geltende Körperschaftssteuersatz anzuwenden. Die Steuerumlage wird von dem GM unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der GT insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftssteuer schuldet.
- (2) Erzielt ein GM in einem Wirtschaftsjahr einen nach den Vorschriften des KStG (unter Berücksichtigung der Sonderbestimmungen für steuerliche Unternehmensgruppen) und EStG ermittelten Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in jenen darauf folgenden Wirtschaftsjahren, in denen das betreffende GM wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, nach den Vorschriften des KStG und EStG innerhalb der Gruppe gegen diese steuerlichen Gewinne verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung des betreffenden GM zur Zahlung einer Steuerumlage i.S.d. Abs. 1.
- (3) Vorgruppen- und Außergruppenverluste i.S.d. § 9 (6) Z 4 KStG der GM werden nach den Vorschriften des KStG ohne Berücksichtigung der Vortrags- und Verrechnungsgrenze des § 2 (2b) EStG gegen steuerliche Gewinne, die in Zeiträumen ab Wirksamwerden der Unternehmensgruppe vom jeweiligen GM erzielt werden, verrechnet und

mindern dementsprechend die Steuerumlage i.S.d. Abs. 1 für das jeweilige Wirtschaftsjahr.

2. Angaben über Organe und Arbeitnehmer

	2024/25	2023/24
Beschäftigte	<u>6</u>	<u>6</u>
Gesamt	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse gewährt und keine Haftungsverhältnisse Zu ihren Gunsten eingegangen.

Im Geschäftsjahr waren als Geschäftsführer tätig:

- Herr Mag. Dr. Peter Untersperger
- Herr Kurt Thomanek
- Herr Andreas Hentschel, MSc, MBA

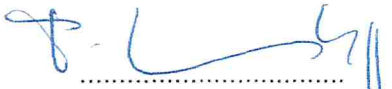
3. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

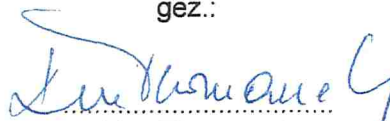
Bad Ischl, den 22. September 2025

Die Geschäftsführer:

gez.:


.....
Mag. Dr. Peter Untersperger

gez.:


.....
Kurt Thomanek

gez.:


.....
Andreas Hentschel, MSc, MBA

