



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 038211v

FIRMA

Kaufhaus Tyrol GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

05.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 50d36b989275604bc9a7357cf388ff35

Mag. Klemens Wandl, LL.M., geb 15.04.1984

am 28.07.2025

Mag. Bernhard Chwátal, geb 12.10.1970

am 28.07.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	158.045.901,09	191.661
Anlagevermögen	148.170.300,10	183.661
Sachanlagen	148.170.300,10	183.661
Grundstücke und Bauten	148.000.000,00	183.600
davon Grundwert	47.460.294,89	57.822
technische Anlagen	9.200,03	11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.261,03	50
Anlagen in Bau	127.839,04	0
Umlaufvermögen	5.609.125,59	3.463
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.700.535,91	2.208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.555.601,39	2.205
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	144.934,52	2
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.908.589,68	1.256
Rechnungsabgrenzungsposten	4.135.444,83	4.396
Aktive latente Steuern	131.030,57	141
PASSIVA	158.045.901,09	191.661
Eigenkapital	10.515.652,68	44.168
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
Stammkapital	36.336,42	36
davon eingezahlt	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	0,00	34.943
nicht gebundene	0,00	34.943
Bilanzgewinn	10.479.316,26	9.188
davon Gewinnvortrag	9.187.915,84	8.323
Investitionszuschüsse	13.880,96	14
Rückstellungen	215.940,05	143
sonstige Rückstellungen	215.940,05	143
Verbindlichkeiten	147.300.427,40	147.336
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	142.805.440,42	142.539
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.494.986,98	4.797
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.000.021,28	128.177
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	128.000.021,28	128.177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.771,59	1.007
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.604.771,59	1.007
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.777.429,36	11.200
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.777.429,36	11.200
sonstige Verbindlichkeiten	4.918.205,17	6.952
davon aus Steuern	0,00	836
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	423.218,19	2.155
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.494.986,98	4.797

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	13.538.765,88	14.872
sonstige betriebliche Erträge	299.810,32	-237
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	131.318,59	-402
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	30.673,83	103
übrige	137.817,90	62
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-4.812.632,06	-4.160
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.812.632,06	-4.160
Abschreibungen	-35.803.929,03	-11.203
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-35.803.929,03	-11.203
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.723.456,31	-2.870
Zwischensumme - Betriebserfolg	-29.501.441,20	-3.598
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.940.953,40	-3.967
davon betreffend verbundene Unternehmen	-638.741,93	-681
Zwischensumme - Finanzerfolg	-3.940.953,40	-3.967
Ergebnis vor Steuern	-33.442.394,60	-7.565
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-209.682,46	-11
Ergebnis nach Steuern	-33.652.077,06	-7.576
JAHRESFEHLBETRAG	-33.652.077,06	-7.576
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	34.943.477,48	8.441
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	9.187.915,84	8.323
BILANZGEWINN	10.479.316,26	9.188

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	239.171.073,00	331.303,53	0,00	0,00	17.961,88	239.484.414,65	
Sachanlagen	239.171.073,00	331.303,53	0,00	0,00	17.961,88	239.484.414,65	
Grundstücke und Bauten	238.559.647,50	203.464,49	0,00	0,00	17.961,88	238.745.150,11	
davon Grundwert	60.207.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.207.200,00	
technische Anlagen	42.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.500,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.925,50	0,00	0,00	0,00	0,00	568.925,50	
Anlagen in Bau	0,00	127.839,04	0,00	0,00	0,00	127.839,04	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	55.510.185,52	35.803.929,03	0,00	0,00
Sachanlagen	55.510.185,52	35.803.929,03	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	54.959.647,50	35.785.502,61	0,00	0,00
davon Grundwert	2.385.090,60	10.361.814,51	0,00	0,00
technische Anlagen	31.766,64	1.533,33	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.771,38	16.893,09	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	91.314.114,55
Sachanlagen	0,00	0,00	91.314.114,55
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	90.745.150,11
davon Grundwert	0,00	0,00	12.746.905,11
technische Anlagen	0,00	0,00	33.299,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	535.664,47
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	183.660.887,48	148.170.300,10
Sachanlagen	183.660.887,48	148.170.300,10
Grundstücke und Bauten	183.600.000,00	148.000.000,00
davon Grundwert	57.822.109,40	47.460.294,89
technische Anlagen	10.733,36	9.200,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.154,12	33.261,03
Anlagen in Bau	0,00	127.839,04

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	147.300.427,40	142.805.440,42	1.691.967,70	2.803.019,28
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.000.021,28	128.000.021,28	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.771,59	1.604.771,59	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.777.429,36	12.777.429,36	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	4.918.205,17	423.218,19	1.691.967,70	2.803.019,28
davon aus Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	128.000.000,00	Höchstbetrags- hypotheke	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.000.000,00	Höchstbetrags- hypotheke	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.700.535,91	1.700.535,91	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.555.601,39	1.555.601,39	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	144.934,52	144.934,52	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	143.153,60	215.940,05	112.479,77	30.673,83	215.940,05
sonstige Rückstellungen	143.153,60	215.940,05	112.479,77	30.673,83	215.940,05

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1. Anhang**1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****1.1.1. 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 der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Die Geschäftsführung hält die Anwendung der Fortführungsannahme unter den gegebenen Umständen insgesamt zwar für angemessen, jedoch besteht vor dem Hintergrund des Konkursverfahrens der mittelbaren Muttergesellschaft SIGNA Prime Selection AG eine wesentliche Unsicherheit (siehe dazu die Ausführungen unter Pkt 1.3.6.).

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.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % gebildet.

Bei der Gesellschaft handelt es sich gem. § 221 UGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.1.2. Anlagevermögen**1.1.2.1. Sachanlagen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Das Gebäude wurde im Zuge der Verschmelzung aus dem Jahr 2011 auf den beizulegenden Zeitwert aufgewertet. Der Aufwertungsbetrag nach § 202 UGB wurde im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Verschmelzungsvertrages (28. September 2011) festgestellt und pro rata temporis (monatsweise beginnend mit Oktober 2011) abgeschrieben.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Bauten	50	
Technische Anlagen	10	- 15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4	- 10

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen iHv. EUR 32.312.242,30 (VJ EUR 7.573.273,22) auf den beizulegenden Wert von Grund und Gebäude zum Bilanzstichtag vorgenommen.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.1.4. Rückstellungen

1.1.4.1. 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.

1.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**1.2.1. Allgemeine Angaben**

Das abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024.

1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz**1.2.2.1. Anlagevermögen****Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

1.2.2.2. Forderungen und sonstige VermögensgegenständeAufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.555.601,39	1.555.601,39
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	144.934,52	144.934,52
	1.700.535,91	1.700.535,91

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber den Shopmietern zusammen.

1.2.2.3. Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.650.001,50	2.804.841,33
Mieterincentives, Baukostenzuschüsse	1.485.443,33	1.591.002,05
	4.135.444,83	4.395.843,38

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ausschließlich eine Sale-and-Lease-Back-Vereinbarung bezüglich der sich im wirtschaftlichen Eigentum der Kaufhaus Tyrol GmbH befindlichen Kälteanlagen. Die Baukostenzuschüsse werden über die jeweilige Laufzeit der Mietvereinbarungen abgeschrieben.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.4. Latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen aus dem Ansatz der Geldbeschaffungskosten.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2024	Aktiv 01.01.2024	Bewegungen 2024
Geldbeschaffungskosten	569.698,17	614.380,38	44.682,21
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	569.698,17	614.380,38	44.682,21
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 23 %	131.030,58	141.307,48	-10.723,73

Latente Steuern aus dem Umgründungsmehrwert wurden gemäß § 198 Abs 10 Z 2 lit a) UGB nicht angesetzt.

1.2.2.5. Ausschüttungssperren

Im Jahr 2011 wurde im Zuge der Verschmelzung von SIGNA 2008 Zwei GmbH auf Maria-Theresien-Grundverwertung GmbH vom Bewertungswahlrecht nach § 202 UGB Gebrauch gemacht. In diesem Zusammenhang entstanden passivseitige Kapitalrücklagen, welche in der Höhe von EUR 23.512.162,71 zur Abdeckung des Bilanzverlustes aufgelöst wurden.

Die ungebundenen Kapitalrücklagen (VJ: 33.443.477,48) unterlagen einer Ausschüttungssperre nach § 235 Abs. 1 Z 3 UGB und wurden im Geschäftsjahr 2024 zur Gänze aufgelöst.

Der in der Bilanz ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt EUR 10.479.316,26, davon unterliegen EUR 131.030,58 der Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB und EUR 406.982,96 der Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 1 Z 3 UGB.

1.2.2.6. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
RÜCKSTELLUNGEN					
sonstige Rückstellungen	143.153,60	112.479,77	30.673,83	215.940,05	215.940,05
<i>Vorjahr</i>	<i>425.287,35</i>	<i>227.863,80</i>	<i>102.899,85</i>	<i>48.629,90</i>	<i>143.153,60</i>

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. den Jahresabschluss und die Steuererklärungen 2023 sowie Aufwendungen für Betriebskosten.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.7. VerbindlichkeitenAufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.000.021,28	128.000.021,28	0,00	0,00	0,00	128.000.000,00 Höchstbetrags- hypothek
<i>Vorjahr</i>	<i>128.176.704,29</i>	<i>128.176.704,29</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>128.000.000,00</i> Höchstbetrags- hypothek
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.771,59	1.604.771,59	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.007.355,68</i>	<i>1.007.355,68</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>24.750,00</i>	<i>24.750,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.777.429,36	12.777.429,36	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>11.200.393,16</i>	<i>11.200.393,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.007.487,52	1.007.487,52	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>268.598,80</i>	<i>268.598,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	11.769.941,84	11.769.941,84	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>10.931.794,36</i>	<i>10.931.794,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	4.918.205,17	423.218,19	4.494.986,98	1.691.967,70	2.803.019,28	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>6.951.840,78</i>	<i>2.154.720,77</i>	<i>4.797.120,01</i>	<i>1.624.809,81</i>	<i>3.172.310,20</i>	<i>0,00</i>
davon aus Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>835.899,10</i>	<i>835.899,10</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
VORJAHR	147.300.427,40	142.805.440,42	4.494.986,98	1.691.967,70	2.803.019,28	128.000.000,00
	147.336.293,91	142.539.173,90	4.797.120,01	1.624.809,81	3.172.310,20	128.000.000,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von EUR 4.897.449,29 (Vorjahr: EUR 5.999.607,77) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit einer Sale-and-Lease-Back-Vereinbarung.

Im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 128.000.000,00 besteht derzeit eine im Grundbuch eingetragene Höchstbetragshypothek.

Zusätzlich wurden für den Kredit folgende dinglichen Sicherheiten bestellt:

- Sicherungsabtretung der Ansprüche der Kaufhaus Tyrol GmbH aus bestehenden und künftigen Kauf- und Verkaufsverträgen bezüglich des Beleihungsobjekts
- Forderungsverpfändung
- Kontenverpfändung

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1.2.3.1. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Position Steuern vom Einkommen und Ertrag resultiert aus der Auflösung sowie Bildung aktiver latenter Steuern und der Steuerumlage an den Gruppenträger.

1.2.3.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer belaufen sich auf EUR 49.650,00 (VJ: EUR 6.900,00) und betreffen zur Gänze die Prüfung des Jahresabschlusses.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.3.3. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Aufwendungen aus Baukostenzuschüssen, Mieteransprüche aus dem Lockdown, Management Fees, Rechts- und Beratungsaufwand und Werbeaufwand.

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Konzernbeziehungen

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der SIGNA Prime Selection AG, Innsbruck. Im Hinblick auf das Konkursverfahren der SIGNA Prime Selection AG bestehen zum aktuellen Zeitpunkt noch Unsicherheiten, ob ein Konzernabschluss erstellt wird. Gegenständlich wird auch geprüft, ob ein Konzernabschluss auf Ebene der SIGNA Prime Assets GmbH erstellt wird.

1.3.2. Unternehmensgruppe

Seit dem Geschäftsjahr 2012 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der sogenannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach den Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten steuerlichen Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

Mit Beschluss vom 24.10.2024 wurde das Sanierungsverfahren der SIGNA Prime Selection AG in ein Konkursverfahren geändert. Dadurch kommt es zu einer Auflösung der Unternehmensgruppe nach Ablauf des letzten Wirtschaftsjahres vor Beginn des Liquidationsbesteuerungszeitraumes. Der letztmalige Veranlagungszeitraum als Unternehmensgruppe ist somit das Jahr 2023.

Ab Veranlagung 2024 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit der SIGNA Prime Assets GmbH als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Assets GmbH als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

1.3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Manuel Pirolt, geb. 10.10.1983, vertrat im Geschäftsjahr gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen und wurde mit 02.09.2024 abberufen.

Bernhard Jost, geb. 07.10.1973, vertrat im Geschäftsjahr gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen und wurde mit 30.10.2024 abberufen.

Mag. Klemens Wandler, LL.M., geb. 15.04.1984, vertrat von 02.09.2024 bis 03.12.2024 und vertritt seit 07.02.2025 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer, geb. 17.03.1969, vertrat von 02.09.2024 bis 07.02.2025 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Mag. Bernhard Chwátal, geb. 12.10.1970, vertritt seit 03.12.2024 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine Arbeitnehmer beschäftigt.

1.3.4. Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 10.479.316,26 wird voraussichtlich in voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen.

1.3.5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Sinne von § 238 Abs. 1 Z 12 UGB sind Geschäfte der Gesellschaft mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, einschließlich Angaben zu deren Wertumfang, zu der Art der Beziehung mit den nahe stehenden Unternehmen und Personen sowie weitere Angaben zu den Geschäften, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind, anzuführen, sofern diese Geschäfte wesentlich und unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind.

Kaufhaus Tyrol GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

1.3.6. Wesentliche Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Unternehmensfortführung

Über das Vermögen der obersten Muttergesellschaft SIGNA Prime Selection AG (kurz SPS) wurde mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 28.12.2023 zur Zahl 6 S 206/23w zunächst ein Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung eröffnet und ABEL Rechtsanwälte GmbH zu diesem Zeitpunkt zur Sanierungsverwalterin bestellt. In der Sanierungsplantagsatzung vom 18.3.2024 hat der adaptierte Sanierungsplan beide erforderlichen Mehrheiten erhalten und wurde somit von den Gläubigern angenommen.

Die SPS hatte sich bis zur Erfüllung des Sanierungsplans (vollständige Verwertung und Verteilung des gesamten Vermögens) der Überwachung durch die Treuhänderin ABEL Rechtsanwälte GmbH unterworfen. Das wesentliche Vermögen wurde zur Verwertung übergeben (insb Forderungen und Ansprüche).

Mit Beschluss vom 5.7.2024 hat das Oberlandesgericht Wien dem Rekurs des Finanzamtes für Großbetriebe gegen den Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 26.4.2024 Folge gegeben und somit dem Sanierungsplan die gerichtliche Bestätigung versagt. Die SPS hat anschließend am 22.7.2024 den Ordentlichen Revisionsrekurs beim Obersten Gerichtshof eingebracht.

Mit Beschluss vom 24.10.2024 hat der Oberste Gerichtshof dem Revisionsrekurs der SPS nicht Folge gegeben, mit der Begründung, dass der Sanierungsplan der SPS nicht rechtswirksam zustande kam. Der SPS wurde daher die Eigenverwaltung entzogen und die Bezeichnung des Verfahrens wurde von Sanierungsverfahren auf Konkursverfahren abgeändert. Die Abel Rechtsanwälte GmbH ist nun nicht mehr Sanierungsverwalterin, sondern Masseverwalterin. Dies bedeutet, dass den Organen der SPS (Vorstand und Aufsichtsrat) nur mehr sehr eingeschränkte Kompetenzen zukommen. Jegliche wirtschaftliche Entscheidungs- und Verfügungsgewalt steht ausschließlich der Masseverwalterin zu. Die Verfahrensdauer ist nicht limitiert, die Masseverwalterin ist unverändert verpflichtet, das Vermögen der SPS bestmöglich zu verwerten.

Die Gesellschaft hat am 12. März 2025 mit den Darlehensgebern eine Änderungsvereinbarung zum Kreditvertrag abgeschlossen, die eine strukturierte Verwertung der Immobilie bis 30. Juni 2025 gewährleistet.

Im neuen Änderungsvertrag wurde der im ursprünglichen Kreditvertrag vorgesehene Eigenkapital Covenant gestrichen, da er für das Geschäftsjahr 2023 nicht eingehalten wurde und auch zukünftig nicht erreichbar ist. Dieser Umstand ist beiden Parteien bekannt und wurde in beidseitigem Einvernehmen ebenso in der Änderungsvereinbarung aufgenommen.

Der operative Geschäftsbetrieb der Gesellschaft ist grundsätzlich aus eigenen Cashflows, bis zum vereinbarten Verwertungstermin 30 Juni 2025, gesichert.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Im Rahmen dieses Verwertungsprozesses stehen die Gesellschafter unmittelbar vor dem Abschluss eines Kaufvertrages über den Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Kaufhaus Tyrol GmbH. Nach Abschluss eines noch anhängigen Kartellverfahrens können die Vertragsparteien den Kaufvertrag unterschreiben. Die Erfüllung bestehender Verpflichtungen, insbesondere die vollständige Rückführung bestehender Finanzierungen im erforderlichen Zeitrahmen, kann aus Sicht der Geschäftsführung gewährleistet werden. Aus Sicht der Geschäftsführung bestehen darüber hinaus keine wesentlichen Transaktionsrisiken und die Gesellschaftsanteile werden fristgerecht verkauft werden können. Es besteht das generelle Risiko, dass der Masseverwalter der SIGNA Prime Selection AG die Transaktion auf Basis einer Äußerung des Gläubigerausschusses, die jedoch für den Masseverwalter nicht bindend ist, untersagt. Dieses Risiko wird von der Geschäftsführung als annähernd ausgeschlossen eingeschätzt. Nach Auffassung der Geschäftsführung bestehen vertretbare wertbeeinflussende Risiken, dass die Gesellschaftsanteile nicht fristgerecht verkauft werden könnten.

Des Weiteren wurde zwischen den Darlehensgebern und der SIGNA Prime Assets GmbH eine bedingte Eigenkapitalzuführung in die Kaufhaus Tyrol GmbH im Höchstbetrag von MEUR 10 vereinbart, um die Rückführung der Verbindlichkeiten sicherzustellen. Die Eigenkapitalzuführung ist abhängig vom Erfolg einer weiteren Verkaufstransaktion des Konzerns. Nach Einschätzung der Geschäftsführung ist es überwiegend wahrscheinlich, dass die Eigenkapitalzufuhr nicht erfolgen wird.

Andernfalls wäre die Gesellschaft, insbesondere was ihre Liquidität betrifft, abhängig von SPS. In der Vergangenheit hat SPS für den Fall, dass die Gesellschaft aus eigenem nicht in der Lage war, fällige Verbindlichkeiten zu bezahlen, die dafür erforderlichen Mittel zu Verfügung gestellt und damit die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft aufrecht erhalten. Dies gilt grundsätzlich auch unter Berücksichtigung des Ende Oktober eingetretenen Konkurses der SPS mit den daraus resultierenden evidenten Restriktionen, obwohl keine explizite Finanzierungszusage der SPS vorliegt, da SPS ein evidentes Interesse hat, die Insolvenz der Gesellschaft nach Möglichkeit zu vermeiden (OGH 26.02.2002 1 Ob 144/01k).

Insbesondere aufgrund der Änderungsvereinbarung mit den Darlehensgebern, dem aktuellen Stand der Vertrags- und Verkaufsverhandlungen, auf Basis vorliegender Angebote, vorbehaltlich noch nicht erfüllter Bedingungen im laufenden Verwertungsprozess, und der Vereinbarung über die bedingte Eigenkapitalzuführung mit der SIGNA Prime Assets GmbH geht die Geschäftsführung derzeit mit überwiegender Wahrscheinlichkeit von einer erfolgreichen Erfüllung der Änderungsvereinbarung aus und hält die Fortführungsannahme daher für angemessen.

Sollte aber weder ein Verkauf zum vorgesehenen Preis erfolgen noch anderweitig Unterstützung aus dem Konzern erlangt werden können, besteht eine wesentliche Unsicherheit, die der Unternehmensfortführung möglicherweise entgegensteht. Das Unternehmen ist dann möglicherweise nicht in der Lage, im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs seine Vermögenswerte zu realisieren und seine Schulden zu begleichen.

Kaufhaus Tyrol GmbH

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.3.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2025 ist ein Großmieter ausgezogen und 3.544 m² Retailfläche und 816 m² Lagerfläche wurden zurückgegeben, somit steht das gesamte 4. OG des Kaufhaus Tyrol zur Nachvermietung bereit. Aktuell werden mit mehreren Konzepten, hauptsächlich klassische Filialisten, zwecks Nachvermietung Gespräche geführt - eine Teilung der Fläche ist wahrscheinlich. Derzeit wird die künftige Vermarktungsform der Flächen durch die Geschäftsführung genauer evaluiert.

Wien, am 18. Juni 2025

.....
Mag. Klemens Wandler, LL.M.

.....
Mag. Bernhard Chwátal