



**FISCHAPARK
Shopping Center
GmbH, Salzburg**

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

B I L A N Z zum 31. Dezember 2024

A K T I V A

	EUR	EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, Rechte	6.483,00			12
		6.483,00		12
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Grundwert</i>	108.918.102,65 (4.846.914,65)			112.551 (4.847)
2. Technische Anlagen und Maschinen	220.151,45			0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.998,00			636
		109.429.252,10		113.186
			109.435.735,10	113.199
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	785.536,48 (941,19)			672 (120)
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	678.745,96 (678.745,96)			0 (0)
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	3.278,74 (0,00)			172 (0)
		1.467.561,18		844
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.280.575,93		8.276
			8.748.137,11	9.120
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			452.727,05	451
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			105.393,92	90
SUMME AKTIVA			118.741.993,18	122.860

B I L A N Z zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	EUR	EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 TEUR
A. EIGENKAPITAL				
I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital				
Übernommenes Stammkapital	40.000,00			40
		40.000,00		
II. Kapitalrücklagen				
1. Nicht gebundene	21.138.825,25			21.139
		21.138.825,25		21.139
III. Gewinnrücklagen				
1. Freie Rücklagen	584,26			1
		584,26		1
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresgewinn	2.838.114,26			3.518
2. Gewinnvortrag	5.671.242,95			5.153
		8.509.357,21		8.671
			29.688.766,72	29.851
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE			15.345,67	8
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen		493.968,44		748
			493.968,44	748
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.678.595,25	522
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(1.678.595,25)			(522)
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00		168
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(0,00)			(168)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		82.485.118,00		86.985
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(4.500.000,00)			(4.500)
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	(77.985.118,00)			(82.485)
4. Sonstige Verbindlichkeiten		4.343.591,48		4.564
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(4.343.591,48)			(4.564)
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	(0,00)			(0)
davon aus Steuern	456.057,33			632
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(456.057,33)			(632)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			0
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(0,00)			(0)
Summe Verbindlichkeiten			88.507.304,73	92.238
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	(10.522.186,73)			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	(77.985.118,00)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			36.607,62	14
SUMME PASSIVA			118.741.993,18	122.860

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		19.951.169,82		19.590
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	650,00		0	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	165.251,33		349	
c) Übrige	645.014,72	810.916,05	614	963
3. Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen				
a) Materialaufwand	83.729,98		104	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.497.207,67	-9.580.937,65	8.323	-8.427
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.994.132,96		-4.051
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern (ohne Ertragsteuern)	82.569,78		87	
b) Übrige	1.075.379,72	-1.157.949,50	920	-1.007
6. Betriebsergebnis (Summe Z 1 bis Z 5)		6.029.065,76		7.068
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		188.172,23		242
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	(0,00)		(0)	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.542.053,56		-2.684
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	(0,00)		(0)	
9. Finanzergebnis (Summe aus Z 7 bis Z 8)		-2.353.881,33		-2.443
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9)		3.675.184,43		4.626
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-837.070,17		-1.108
<i>davon latente Steuern</i>	(15.789,87)		(9)	
<i>davon Weiterbelastungen an Gruppenträger</i>	-(852.860,04)		-(1.117)	
12. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		2.838.114,26		3.518
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.671.242,95		5.153
14. Bilanzgewinn		8.509.357,21		8.671

Anhang für das Geschäftsjahr 2024 der FISCHAPARK Shopping Center GmbH

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeine Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde entsprochen, indem insbesondere nur die am Bilanzstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

2. Anlagevermögen

2.1. Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, die um die linearen planmäßigen Abschreibungen, die der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechen, vermindert wurden. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 bis 15 Jahren zugrunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

2.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die linearen planmäßigen Abschreibungen, die der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechen, vermindert wurden.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

- | | |
|--|----------------|
| a) Gebäude: Geschäftsgebäude und Gebäude auf fremdem Grund | 40 Jahre |
| Grundstückseinrichtungen | 8 bis 10 Jahre |
| b) Technische Anlagen und Maschinen | 5 bis 10 Jahre |
| c) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 bis 10 Jahre |

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

3. Umlaufvermögen

3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen werden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

3.2. Währungsumrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Fremdwährungen vorhanden.

4. Latente Steuern

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt gem. RÄG 2014 bilanzorientiert auf Basis des Temporary-Konzepts.

Grundsätzlich werden latente Steuern angesetzt, wobei es unerheblich ist, ob die Differenzen erfolgsneutral oder erfolgswirksam entstanden sind. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert dargestellt.

Gemäß § 198 Abs. 9 UGB werden passive latente Steuern in der Bilanz für Steuerbelastungen angesetzt, die sich aus in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauenden Differenzen zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben. Analog werden künftige Steuerentlastungen als aktive latente Steuern in der Bilanz berücksichtigt.

Die Gesellschaft unterliegt ab 1.1.2024 dem Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“), mit dem die OECD-Mustervorschriften sowie die entsprechende EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Pillar Two“) in österreichisches Recht umgesetzt wurden und gilt als Joint Venture iSd § 61.

Die Gesellschafterin SES Shopping Center FP 1 GmbH wird per Fiktion wie eine oberste Muttergesellschaft einer Unternehmensgruppe iSd MinBestG betrachtet und hat für die gesamte Joint Venture Gruppe etwaige Ergänzungssteuern gesondert zu ermitteln und ist Abgabenschuldnerin einer solchen.

Laufende Steuern aus der Anwendung des österreichischen MinBestG bzw. vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen fielen im laufenden Geschäftsjahr nicht an.

Die in § 198 Abs 10 Z4 UGB geregelte, verpflichtend anzuwendende Ausnahme der Bilanzierung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes, bzw. vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen, ergeben, wurde von der Gesellschaft angewendet.

5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

5.1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden entsprechend § 211 Abs 1 UGB mit dem bestmöglichen Schätzwert des Erfüllungsbetrages ermittelt.

5.2. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

5.3. Währungsumrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Fremdwährungen vorhanden.

II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1. Anlagevermögen

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

1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Wertberichtigungen zu Forderungen wurden im erforderlichen Ausmaß gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen – wie im Vorjahr – zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den sonstigen Forderungen sind wie im Vorjahr keine wesentlichen Erträge enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

1.4. Investitionszuschüsse

In den Sonstigen Investitionszuschüssen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss für Investitionen in das Anlagevermögen ausgewiesen. Die Verbuchung erfolgt entsprechend der Bruttomethode: die Zuschüsse werden gesondert auf der Passivseite unter „Investitionszuschüsse“ und die jährliche Auflösung (nach erfolgter Inbetriebnahme des Anlagevermögens) unter den „übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

Die Investitionszuschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

Anlagenklasse	Stand 01.01.	Zuschüsse neu im GJ	Auflösung im GJ	Stand 31.12.
Betriebsausstattung	8.410,63	10.504,00	3.568,96	15.345,67
Summe	8.410,63	10.504,00	3.568,96	15.345,67

1.3. Latente Steuern

Die gem. § 198 Abs. 9 UGB aktivierten latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf temporären Differenzen aus dem Anlagevermögen (infolge unterschiedlicher Nutzungsdauern).

Die latenten Steuern wurden zum Bilanzstichtag mit einem Steuersatz von 23% bewertet.

1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden dem Vorsichtsprinzip entsprechend gebildet, berücksichtigen die erkennbaren Risiken und Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Unter den sonstigen Rückstellungen wurde insbesondere für noch ausstehende Eingangsrechnungen, Gebühren sowie für Versicherungsschäden vorgesorgt.

1.5. Verbindlichkeiten

Es bestehen - analog zum Vorjahr - keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen betreffen mit € 0,00 (VJ T€ 168) zur Gänze Verbindlichkeiten aus Steuerumlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen – analog Vorjahr – zur Gänze Verbindlichkeiten aus Finanzierung.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr keine wesentlichen Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

1.6. Haftungsverhältnisse, Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

1.6.1. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen - analog dem Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB.

1.6.2. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	2024 (€)		2023 (€)	
	<u>Folgejahr</u>	<u>5 Jahren</u>	<u>Folgejahr</u>	<u>5 Jahren</u>
Verpflichtungen aus Mietverträgen	20.832	63.838	21.116	65.268
<i>davon gegenüber verb. Unternehmen</i>	0	0	0	0

III. Sonstige Angaben

1. Gruppenbesteuerung

Zwischen der SES Shopping Center FP1 GmbH als Gruppenträger und der FISCHAPARK Shopping Center GmbH als Gruppenmitglied besteht ab der Veranlagung 2016 eine körperschaftsteuerliche Gruppe im Sinne des § 9 KStG.

Die Steuerumlagevereinbarung sieht vor, dass das Gruppenmitglied für einen steuerlichen Gewinn eine Steuerumlage von 23 % des steuerlichen Ergebnisses zu entrichten hat. Im Falle eines steuerlichen Verlustes erhält das Gruppenmitglied eine negative Steuerumlage von 23 %.

2. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

2.1. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt – analog zum Vorjahr - keine eigenen Arbeitnehmer.

2.2. Organe

Geschäftsführung

Mag. Christoph Andexlinger, Salzburg
MMag. Dr. Johannes Köth, Salzburg
Rudolf Alexander Eck, Salzburg

3. Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn in Höhe von € 8.509.357,21 einen Betrag von € 3.100.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 sind keine für die Gesellschaft wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung, noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Salzburg, am 7. März 2025

Die Geschäftsführung:



Alexander Eck



Mag. Christoph Andexlinger



MMag. Dr. Johannes Köth

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB per 31. Dezember 2024

		Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
		Vortrag 01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
ANLAGEVERMÖGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1.	Konzessionen, Rechte	60.301,99	0,00	0,00	0,00	60.301,99
a)	Miet- und Bezugsrechte	59.061,36	0,00	0,00	0,00	59.061,36
b)	EDV-Software	1.240,63	0,00	0,00	0,00	1.240,63
	Summe immaterielles Vermögen	60.301,99	0,00	0,00	0,00	60.301,99
II. Sachanlagen						
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund					
a)	Bebaute Grundstücke mit Geschäftsgebäude					
aa)	mit Geschäftsgebäude					
	Grundwert	4.846.914,65	0,00	0,00	0,00	4.846.914,65
	Gebäudewert	163.662.997,74	0,00	0,00	0,00	163.662.997,74
ab)	Grundstückseinrichtungen (eigen + fremd)	1.782.213,27	0,00	0,00	0,00	1.782.213,27
		170.292.125,66	0,00	0,00	0,00	170.292.125,66
2.	Technische Anlagen und Maschinen	20.370,00	220.151,45	0,00	-20.370,00	220.151,45
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.853.093,57	5.577,56	0,00	0,00	5.858.671,13
b)	Geringwertige Wirtschaftsgüter	100.754,28	5.547,40	0,00	0,00	106.301,68
		5.953.847,85	11.124,96	0,00	0,00	5.964.972,81
	Summe Sachanlagen	176.266.343,51	231.276,41	0,00	-20.370,00	176.477.249,92
	GESAMT-SUMME	176.326.645,50	231.276,41	0,00	-20.370,00	176.537.551,91

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB per 31. Dezember 2024

		kumulierte Abschreibung			Buchwerte		
		kumuliert 01.01.2024	Jahr 2024		kumuliert 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
			Zugang	Abgang			
ANLAGEVERMÖGEN							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	Konzessionen, Rechte	-47.911,99	-5.907,00	0,00	-53.818,99	6.483,00	12.390,00
a)	Miet- und Bezugsrechte	-46.671,36	-5.907,00	0,00	-52.578,36	6.483,00	12.390,00
b)	EDV-Software	-1.240,63	0,00	0,00	-1.240,63	0,00	0,00
	Summe immaterielles Vermögen	-47.911,99	-5.907,00	0,00	-53.818,99	6.483,00	12.390,00
II. Sachanlagen							
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund						
a)	Bebaute Grundstücke mit Geschäftsgebäude						
aa)	mit Geschäftsgebäude						
	Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00	4.846.914,65	4.846.914,65
	Gebäudewert	-56.157.208,74	-3.500.560,00	0,00	-59.657.768,74	104.005.229,00	107.505.789,00
ab)	Grundstückseinrichtungen (eigen + fremd)	-1.584.325,27	-131.929,00	0,00	-1.716.254,27	65.959,00	197.888,00
		-57.741.534,01	-3.632.489,00	0,00	-61.374.023,01	108.918.102,65	112.550.591,65
2.	Technische Anlagen und Maschinen	-20.370,00	0,00	20.370,00	0,00	220.151,45	0,00
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung						
a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung	-5.217.483,57	-350.189,56	0,00	-5.567.673,13	290.998,00	635.610,00
b)	Geringwertige Wirtschaftsgüter	-100.754,28	-5.547,40	0,00	-106.301,68	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	-63.080.141,86	-3.988.225,96	20.370,00	-67.047.997,82	109.429.252,10	113.186.201,65
GESAMT-SUMME		-63.128.053,85	-3.994.132,96	20.370,00	-67.101.816,81	109.435.735,10	113.198.591,65

FISCHAPARK Shopping Center GmbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Die Unternehmenstätigkeit der FISCHAPARK Shopping Center GmbH besteht darin, das Einkaufszentrum FISCHAPARK in Wiener Neustadt, zu betreiben und weiter zu entwickeln.

Positive Impulse wie eine sinkende Inflation und eine steigende Kaufkraft verhelfen dem Einzelhandel zu einer durchaus erfreulichen Jahresentwicklung. Die Branche verzeichnet erstmals seit zwei Jahren wieder ein leichtes reales Umsatzwachstum.

Der Rückgang der Inflation sowie die damit verbundene Stabilisierung von Indexierungen und Betriebskosten haben auch die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen wieder gesteigert. Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld hält die Vermietungssituation am Einzelhandelsmarkt aber trotzdem sehr dynamisch.

Die Umsatz- bzw. Pachterlöse entwickelten sich positiv. In den Betriebskosten werden rückläufige Energiekosten von steigenden Dienstleistungskosten kompensiert.

Wesentliche Positionen und Kennzahlen:

in Mio. EUR	1.1.2024 bis 31.12.2024	1.1.2023 bis 31.12.2023	Veränderung
Umsatzerlöse	20,0	19,6	+ 0,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	1,0	- 0,2
Aufwendungen	14,7	13,5	+ 1,2
Ergebnis vor Steuern	3,7	4,6	- 0,9
Ergebnis vor Steuern % Umsatzerlöse	18,4%	23,6%	- 5,2 %-Punkte

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Anlagevermögen	109,4	113,2	- 3,8
Eigenkapital	29,7	29,9	- 0,2
Eigenkapitalquote	25,0%	24,3%	+ 0,7 %-Punkte
Cash-Flow	6,6	7,5	- 0,9

Die Aufwendungen stiegen, aufgrund von Sanierungsmaßnahmen am Dach.

Die Veränderung im Anlagevermögen ergibt sich aus der laufenden Abschreibung, kompensiert durch Investitionen in das Gebäude, im Wesentlichen in eine Photovoltaikanlage.

Die Veränderung des Eigenkapital resultiert aus einer getätigten Gewinnausschüttung in Höhe von € 3,0 Mio. und einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2,8 Mio.

Für die Berechnung des Cash-Flows gemäß Praktikermethode wurde der Jahresüberschuss um die Abschreibung und die nicht zahlungswirksame Veränderung der Rückstellungen bereinigt.

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen und führt auch keinerlei Forschung und Entwicklung durch.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung

Die Konsumstimmung hellt sich leicht auf und damit auch die Prognosen für 2025. Die Österreicher kaufen ihre Bekleidung, Schuhe und Sportartikel noch immer gerne im Geschäft. Angesichts der vielen ökonomischen, ökologischen sowie politischen Herausforderungen, wird die dynamischen Vermietungssituation sich wenig ändern.

Für 2025 wird erwartet, dass die Umsatz- bzw. Pachterlöse weiter leicht gesteigert werden können. Die weiter gesunkenen Energiekosten und umgesetzten Energiesparmaßnahmen werden sich positiv auf die Betriebskosten und die Umlegbarkeit auf die Shoppartner bzw. auf deren Standortkosten auswirken.

Schwerpunkte des Jahres 2025 bilden die Optimierung der Kundenrelevanz, der nachhaltige Betrieb und die Weiterentwicklung des FISCHAPARKs.

Im Sinne eines aktiven Asset- und Center-Managements wird in die Werthaltigkeit des im Eigentum stehenden Vermögensbestandes investiert. Für die nächsten drei Jahre ist ein Investitions- und Sonderinstandhaltungsvolumen von € 6,7 Mio. geplant. Diese Maßnahmen trägt die Gesellschaft als Eigentümerin des Objekts.

Es wird ein steigendes Ergebnis vor Steuern und ein steigender operativer Cashflow der Gesellschaft prognostiziert.

Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Die Gesellschaft ist in den Konzern der HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Salzburg, einbezogen. Das Finanzrisikomanagement wird für die Gesellschaft durch die SPAR Österreichische Warenhandels-AG durchgeführt. Die SPAR Österreichische Warenhandels-AG als Leitgesellschaft des HOLDAG-Konzerns und der SPAR Gruppe Österreich unterliegt hinsichtlich ihrer Vermögenswerte, Schulden, festen Verpflichtungen und geplanten Transaktionen insbesondere Risiken aus der Veränderung der Bonität, der Zinssätze, der Wechselkurse und der sonstigen Marktpreise sowie der Zahlungsfähigkeit von Geschäftspartnern. Daneben spielen vor allem auch Liquiditätsrisiken eine wesentliche Rolle.

Ziel des Finanzrisikomanagements ist es, alle Finanzrisiken zu begrenzen und systematisch zu steuern. Zu diesem Zweck werden je nach Einschätzung des Risikos derivative und nicht derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich als Sicherungsinstrumente genutzt.

Der operative und strategische Handlungsrahmen für das Finanzrisikomanagement wird zumindest jährlich vom Vorstand festgelegt bzw. aktualisiert und laufend überwacht. Das operative Finanzrisikomanagement obliegt dem Bereich Konzernfinanzen und den Finanzbereichen der operativen Einheiten der SPAR Gruppe Österreich.

Neben der Absicherung eigener Risiken (siehe dazu nachstehend) schließt die SPAR Österreichische Warenhandels-AG regelmäßig Derivate mit Banken zur Währungs- und Zinsrisikoabsicherung für verbundene Unternehmen ab und reicht diese Derivate in der Folge an verbundene Unternehmen weiter.

Währungsrisiken

Die geschäftlichen Aktivitäten der FISCHAPARK Shopping Center GmbH werden in Euro abgewickelt; Währungsrisiken resultieren somit ausschließlich aus Investitionen, Finanzierungsmaßnahmen und operativen Tätigkeiten (insbesondere Einkäufen von Rohstoffen und Dienstleistungen) in Fremdwährung. Zur Umwandlung von in Fremdwährung lautenden Vermögenswerten, Schulden, festen Verpflichtungen und geplanten Transaktionen werden gegebenenfalls vor allem Zins-/Währungsswaps und Devisentermingeschäfte eingesetzt. Das Transaktionsrisiko der Zahlungsströme in Fremdwährung wird laufend beobachtet. Mindestens monatlich wird die Nettoposition und die Sensitivität in der jeweiligen Fremdwährung berechnet. Diese Analyse stellt die Basis für das Risikomanagement des Transaktionsrisikos bei Währungen dar.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken der SPAR Gruppe Österreich resultieren im Wesentlichen aus langfristigen verzinslichen Finanzierungsmaßnahmen (insbesondere Anleiheemissionen und Bankkrediten). Der Bereich Konzernfinanzen legt zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken regelmäßig die Zusammensetzung aus fest und variabel verzinslichen finanziellen Vermögenswerten und Schulden fest.

Offene Zinsänderungsrisiken werden gesichert, soweit sie die Cash Flows oder die Fair Values der SPAR Österreich Gruppe wesentlich beeinflussen. Unter Berücksichtigung der gegebenen und der geplanten Finanzposition setzt der Bereich Konzernfinanzen vor allem Zinsswaps und Zinsoptionen ein, um die Zinsausstattung entsprechend anzupassen. Die Zinsdifferenz zwischen Sicherungsgeschäften und Grundgeschäften (Kredite) wird als Korrektur des Zinsaufwandes verbucht. Die FISCHAPARK Shopping Center GmbH ist auf Grund natürlicher Risikoausgleiche und vorgenommener Sicherungsmaßnahmen nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag Zinsänderungsrisiken von nur untergeordneter Bedeutung ausgesetzt, die im Wesentlichen aus originären variabel verzinsten Finanzinstrumenten resultieren (Cash Flow-Risiko). Derivative Finanzinstrumente wurden daher nicht eingesetzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die FISCHAPARK Shopping Center GmbH ist neben Währungs- und Zinsänderungsrisiken auch anderen Preisrisiken ausgesetzt (etwa Energie- und Rohstoffpreisrisiken). Die sonstigen Marktpreisrisiken sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Ausfallrisiken (Kredit- bzw. Bonitätsrisiken)

Die FISCHAPARK Shopping Center GmbH hat keine wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen außerhalb der SPAR Gruppe Österreich bzw. des HOLDAG-Konzerns. Es bestehen keine Ausfallrisiken aus Darlehen von verbundenen Unternehmen der SPAR Gruppe Österreich bzw. des HOLDAG-Konzerns.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Das Ausfallrisiko für Forderungen ist für die FISCHAPARK Shopping Center GmbH gering, da Forderungen aus dem operativen Geschäft laufend überwacht und betrieben werden. Die FISCHAPARK Shopping Center GmbH ist aus diesen Gründen nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt.

Liquiditätsrisiken

Ein wesentliches Ziel des Finanzrisikomanagements der SPAR Österreichische Warenhandels-AG ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit und die finanzielle Flexibilität aller Konzerngesellschaften (und somit auch die der FISCHAPARK Shopping Center GmbH) sicherzustellen. Zu diesem Zweck wird eine Liquiditätsreserve in Form von ungenutzten Kreditlinien vorgehalten. Diese ungenutzten Kreditlinien haben meist eine Laufzeit von bis zu 12 Monaten und werden laufend prolongiert.

Das operative Liquiditätsmanagement umfasst auch ein effektives Cash-Pooling mit den verbundenen Unternehmen in Österreich. Durch den konzerninternen Finanzausgleich wird eine Reduzierung des Fremdfinanzierungsvolumens sowie eine Optimierung der Geld- und Kapitalanlagen der SPAR Gruppe Österreich angestrebt. Das Cash Pooling ermöglicht die Nutzung der Liquiditätsüberschüsse einzelner Konzerngesellschaften zur internen Finanzierung des Geldbedarfs anderer Konzerngesellschaften.

Die FISCHAPARK Shopping Center GmbH ist auf Grund der Liquiditätsreserven innerhalb der SPAR-Gruppe Österreich nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Salzburg, am 7. März 2025

Die Geschäftsführung:



Alexander Eck



Mag. Christoph Andexlinger



MMag. Dr. Johannes Köth

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

FISCHAPARK Shopping Center GmbH, Salzburg,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 7. März 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterscrieben 

Thomas Haerdtl
qualifiziert elektronisch unterfertigt
Mag. Thomas Haerdtl
Wirtschaftsprüfer

Unterscrieben 

Johann Brugger
qualifiziert elektronisch unterfertigt
Mag. Johann Brugger
Wirtschaftsprüfer

EY | Building a better working world

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter ey.com/at/datenschutz verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter ey.com/at.

© 2025 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

ey.com/at