



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 058358x

FIRMA

S IMMO AG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

26.05.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a952d36c5a3325b0421cfe0454e415bd

Radka Doehring, geb 28.04.1966

am 25.03.2025

M.D. Vít Urbanec, geb 06.10.1970

am 25.03.2025

Pavel Mechura, geb 13.11.1976

am 25.03.2025

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
AKTIVA	1.979.647.791,49	2.051.918
Anlagevermögen	1.807.506.260,19	1.635.964
Immaterielle Vermögensgegenstände	673.789,24	890
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	673.789,24	890
Sachanlagen	77.784.696,03	99.208
Grundstücke und Bauten	77.564.795,66	98.872
davon Grundwert	27.041.484,72	37.762
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.900,37	192
Anlagen in Bau	67.000,00	144
Finanzanlagen	1.729.047.774,92	1.535.867
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.728.513.174,92	1.532.813
Beteiligungen	534.600,00	3.054
Umlaufvermögen	170.944.388,59	415.056
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	33.577.394,16	33.146
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253.542,12	435
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	94.660,10	37
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	17.009.313,28	9.640
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	204.317,46	2.320
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	16.110.221,30	20.750
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.664,00	76
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	137.366.994,43	381.910
Rechnungsabgrenzungsposten	582.540,71	897
Aktive latente Steuern	614.602,00	0
PASSIVA	1.979.647.791,49	2.051.918
Eigenkapital	981.850.924,58	800.229
eingefordertes Grundkapital	255.406.734,13	255.589
Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Aktien	-12.051.189,49	-11.869
davon eingezahlt	255.406.734,13	255.589
Kapitalrücklagen	202.520.195,55	202.520
gebundene	202.520.195,55	202.520
Gewinnrücklagen	12.051.189,50	42.430
gesetzliche Rücklagen	12.051.189,50	11.869
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	30.561
Bilanzgewinn	511.872.805,40	299.691
davon Gewinnvortrag	159.106.329,82	50.000
Rückstellungen	7.202.098,63	4.536
Steuerrückstellungen	0,00	276
sonstige Rückstellungen	7.202.098,63	4.259
Verbindlichkeiten	989.713.055,76	1.246.531

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	104.054.217,57	462.051
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	885.658.838,19	784.480
Anleihen	520.597.000,00	620.597
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.890.000,00	100.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	504.707.000,00	520.597
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.760.941,72	118.004
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.570.628,65	4.184
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.190.313,07	113.821
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.600.000,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.600.000,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.124,48	1.322
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	769.908,89	1.322
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	251.215,59	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	370.709.146,80	490.652
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	67.662.577,72	341.926
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	303.046.569,08	148.725
sonstige Verbindlichkeiten	13.024.842,76	15.955
davon aus Steuern	2.076.320,73	4.248
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	68.198,43	104
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	11.561.102,31	14.619
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.463.740,45	1.337
Rechnungsabgrenzungsposten	881.712,52	622

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	24.927.029,37	29.196
sonstige betriebliche Erträge	38.584.098,45	45.768
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	38.308.791,74	45.557
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	94.211,77	68
übrige	181.094,94	143
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-5.216.180,07	-8.180
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.216.180,07	-8.180
Personalaufwand	-12.761.202,87	-11.730
Gehälter	-11.275.340,91	-9.774
soziale Aufwendungen	-1.485.861,96	-1.956
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-162.714,32	-194
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-98.139,94	-359
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.147.040,20	-1.332
Abschreibungen	-4.338.934,62	-4.771
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.338.934,62	-4.771
sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.556.849,44	-9.158
Zwischensumme - Betriebserfolg	31.637.960,82	41.126
Erträge aus Beteiligungen	317.761.664,82	234.818
davon aus verbundenen Unternehmen	316.819.250,82	233.820
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.412.647,72	19.800
davon aus verbundenen Unternehmen	389.978,28	59
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	4.836.163,44	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-42.048.964,55	-41.383
davon betreffend verbundene Unternehmen	-22.454.642,04	-21.994
Zwischensumme - Finanzerfolg	294.961.511,43	213.235
Ergebnis vor Steuern	326.599.472,25	254.361
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.648.352,06	-4.670
Ergebnis nach Steuern	322.951.120,19	249.691
JAHRESÜBERSCHUSS	322.951.120,19	249.691
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	29.815.355,39	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	159.106.329,82	50.000
BILANZGEWINN	511.872.805,40	299.691

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	1.717.599.131,63	197.197.239,46	0,00	0,00	34.132.064,67	1.880.664.306,42	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.397.362,47	4.107,60	0,00	0,00	0,00	1.401.470,07	
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	1.397.362,47	4.107,60	0,00	0,00	0,00	1.401.470,07	
Sachanlagen	180.334.576,64	1.493.131,86	0,00	0,00	31.612.647,07	150.215.061,43	
Grundstücke und Bauten	179.866.019,02	176.468,55	0,00	1.392.361,48	31.609.872,64	149.824.976,41	
davon Grundwert	37.761.671,11	0,00	0,00	0,00	10.720.186,39	27.041.484,72	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.512,02	1.347,43	0,00	0,00	2.774,43	323.085,02	
Anlagen in Bau	144.045,60	1.315.315,88	0,00	-1.392.361,48	0,00	67.000,00	
Finanzanlagen	1.535.867.192,52	195.700.000,00	0,00	0,00	2.519.417,60	1.729.047.774,92	
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.532.813.174,92	195.700.000,00	0,00	0,00	0,00	1.728.513.174,92	
Beteiligungen	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	2.519.417,60	534.600,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	81.634.790,56	4.338.934,62	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	507.804,02	219.876,81	0,00	0,00
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	507.804,02	219.876,81	0,00	0,00
Sachanlagen	81.126.986,54	4.119.057,81	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	80.994.018,68	4.079.542,23	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.967,86	39.515,58	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	12.815.678,95	73.158.046,23
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	727.680,83
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	0,00	0,00	727.680,83
Sachanlagen	0,00	12.815.678,95	72.430.365,40
Grundstücke und Bauten	0,00	12.813.380,16	72.260.180,75
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2.298,79	170.184,65
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	1.635.964.341,07	1.807.506.260,19
Immaterielle Vermögensgegenstände	889.558,45	673.789,24
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	889.558,45	673.789,24
Sachanlagen	99.207.590,10	77.784.696,03
Grundstücke und Bauten	98.872.000,34	77.564.795,66
davon Grundwert	37.761.671,11	27.041.484,72
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.544,16	152.900,37
Anlagen in Bau	144.045,60	67.000,00
Finanzanlagen	1.535.867.192,52	1.729.047.774,92
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.532.813.174,92	1.728.513.174,92
Beteiligungen	3.054.017,60	534.600,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	989.713.055,76	104.054.217,57	745.433.203,72	140.225.634,47
Anleihen	520.597.000,00	15.890.000,00	454.707.000,00	50.000.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.760.941,72	3.570.628,65	75.764.041,00	426.272,07
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.600.000,00	4.600.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.124,48	769.908,89	251.215,59	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	370.709.146,80	67.662.577,72	214.710.947,13	88.335.621,95
sonstige Verbindlichkeiten	13.024.842,76	11.561.102,31	0,00	1.463.740,45
davon aus Steuern	2.076.320,73	2.076.320,73	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	68.198,43	68.198,43	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	79.760.941,72		0,00
Anleihen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.760.941,72		0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		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
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	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	33.577.394,16	33.406.070,06	171.324,10	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253.542,12	158.882,02	94.660,10	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	17.009.313,28	17.009.313,28	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	204.317,46	204.317,46	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	16.110.221,30	16.033.557,30	76.664,00	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
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	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	4.535.556,73	6.995.269,03	4.208.457,36	120.269,77	7.202.098,63
Steuerrückstellungen	276.058,00	0,00	250.000,00	26.058,00	0,00
sonstige Rückstellungen	4.259.498,73	6.995.269,03	3.958.457,36	94.211,77	7.202.098,63

Anhang

für das Geschäftsjahr 2024
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und somit um eine **große Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung** sowie 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 eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

1.2 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 3 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	22 - 40
Hardware	3 - 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (geringwertige Vermögensgegenstände) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt anhand des Eigenkapitals des Tochterunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz).

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

1.3 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Soweit erforderlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Wertberichtigungen auf **Konzernforderungen** erfolgen auf Basis des Eigenkapitals des Konzernunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz) analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Sofern beim Darlehensnehmer ein negatives „adaptiertes“ Eigenkapital vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert bewertet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Disagios im Zusammenhang mit der Begebung eigener Anleihen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Anleihe linear aufgelöst. Vor dem 1.1.2016 entstandene Disagios wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

1.5 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.

Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahres- und Konzernabschluss“).

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

1.6 Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

1.8 Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Bilanz

2.1.1. Bilanz - Aktivseite

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 2.297 (Vorjahr: TEUR 2.297) enthalten.

Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Abs 1 Z 4 UGB für Beteiligungen ab 20 %:

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2024	TEUR	1.107.484*	33.944*
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	89,9	31.12.2024	TEUR	181.026*	60.935*
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2024	TEUR	128.108*	-12.809*
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2024	TEUR	314.258	14.223

* noch nicht geprüft

Bei den Finanzanlagen gab es im Jahr 2024 Zugänge in Höhe von TEUR 195.700 (Vorjahr: TEUR 279.500), welche aus Zuschüssen resultieren.

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG: Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Beteiligungen

Hierunter wird die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen. Die Kommanditbeteiligung an der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG wurde im Jahr 2024 verkauft.

Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253.542,12	158.882,02	94.660,10
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	17.009.313,28	17.009.313,28	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	204.317,46	204.317,46	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	16.110.221,30	16.033.557,30	76.664,00
	33.577.394,16	33.406.070,06	171.324,10

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Vorjahres wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	435	398	37
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.640	9.640	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.321	2.321	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.750	20.674	76
Summe Forderungen	33.146	33.033	113

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 108) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 10.965 (Vorjahr: TEUR 1.737), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 4.654 (Vorjahr: TEUR 5.235) sowie diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 1.390 (Vorjahr: TEUR 2.668).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 1.896 (Vorjahr: TEUR 1.740) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 2.479 (Vorjahr: TEUR 6.075) Forderungen gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 12.000) Forderung aus einem Immobilienverkauf und mit TEUR 11.735 (Vorjahr: TEUR 930) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 15.711 (Vorjahr: TEUR 20.369) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Betrag für latente Steuern einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Die Entwicklung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 20%)
Latente Steuern				
Verschmelzungswerte	2.059.004	0	-2.059.004	-411.801
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	9.542.021	13.296.610	3.754.589	750.918
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.347.434	1.347.434	269.487
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	29.992	29.992	5.998
Summe Stand 31.12.2024				614.602

Per 31.12.2024 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: passive Latenz in Höhe von TEUR 26). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 641 stellt einen latenten Steuerertrag dar. Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.806.494	1.806.494	361.299
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	44.987	44.987	8.997
Summe Stand 31.12.2023				370.296

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	2.296.840	0	-2.296.840	-459.368
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	14.410.630	14.725.698	315.068	63.014
Summe Stand 31.12.2023				-396.354

Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 12.051 (Vorjahr: TEUR 11.869) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notierten bis zum 02.12.2024 an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist bis 26.11.2025 gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 50.152 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 746 rückgekauft. Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2024 3.316.689 Stück (Vorjahr: 3.266.537

Gewinnrücklagen

Im laufenden Jahr haben sich die Gewinnrücklagen wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2024 EUR	Veränderung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Rücklage für eigene Anteile	11.868.962,21	182.227,29	12.051.189,50
freie Rücklagen	30.560.551,68	-30.560.551,68	0,00
	42.429.513,89	-30.378.324,39	12.051.189,50

Bezüglich der Veränderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Eigenkapital insbesondere auf den Absatz zum Rückkauf der eigenen Aktien. Weiters wurden im Geschäftsjahr die freien Rücklagen in Höhe von TEUR 29.815 aufgelöst.

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Steuerrückstellungen	276.058,00	250.000,00	26.058,00	0,00	0,00
davon Rückstellungen für latente Steuern	26.058,00	0,00	26.058,00	0,00	0,00
sonstige Rückstellungen	4.259.498,73	3.958.457,36	94.211,77	6.995.269,03	7.202.098,63
	4.535.556,73	4.208.457,36	120.269,77	6.995.269,03	7.202.098,63

Stück) eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Grundkapital abgesetzt und durch Umwidmung frei verfügbarer Gewinnrücklagen in einer eigenen Rücklage (TEUR 12.051) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 182 erhöht. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 0) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Der Vorstand schlägt vor, von dem im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 511.872.805,40 für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 100.000.000,00 auszuschütten und den Restbetrag von EUR 411.872.805,40 auf neue Rechnung vorzutragen.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus einer gebundenen Kapitalrücklage zusammen und beträgt TEUR 202.520 (Vorjahr: TEUR 202.520).

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.12.2024 TEUR	Stand am 31.12.2023 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	943	483
Gebäudeinvestitionen	150	189
Instandhaltung	246	379
Personal	5.863	3.208
	7.202	4.259

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2024 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,75 %	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,25 %	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5	15.890	3,25 %	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	34.199	3,25 %	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875 %	2019	22.05.2026
AT0000A2AEAB	100.000	2,00 %	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000	5,50 %	2023	12.07.2028
Gesamt	520.597			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR
Anleihen	15.890.000,00	454.707.000,00	50.000.000,00	520.597.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	3.570.628,65	75.764.041,00	426.272,07	79.760.941,72
erhaltene Anzahlungen auf				
Bestellungen	4.600.000,00	0,00	0,00	4.600.000,00
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	769.908,89	251.215,59	0,00	1.021.124,48
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	67.662.577,72	214.710.947,13	88.335.621,95	370.709.146,80
sonstige Verbindlichkeiten	11.561.102,31	0,00	1.463.740,45	13.024.842,76
	104.054.217,57	745.433.203,72	140.225.634,47	989.713.055,76

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2023 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	100.000	370.597	150.000	620.597
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.184	98.386	15.435	118.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322	0	0	1.322
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.926	148.724	1	490.652
sonstige Verbindlichkeiten	14.619	0,00	1.337	15.955
	462.051	617.707	166.773	1.246.531

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 79.761 (Vorjahr: TEUR 118.005) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Derivate Finanzinstrumente

Derivate werden zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Sicherungsinstrumente werden in der Regel auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abgeschlossen, für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Zinsswap- und Zinsscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
positive Zinsswaps	275.349	4.143
positive Zinsscaps	0	0
	275.349	4.143

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag 31.12.2023 Zinsswap- und Zinsscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
positive Zinsswaps	298.371	10.065
positive Zinsscaps	10.000	35
	308.371	10.100

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 58.599 (Vorjahr: TEUR 177.853), Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 303.047 (Vorjahr: TEUR 302.896), Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Gruppenträger bzw. österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 9.008 (Vorjahr: TEUR 9.803), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 0) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 100).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 1.337) Kauttionen, mit TEUR 2.076 (Vorjahr: TEUR 4.248) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 104) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 7.957 (Vorjahr: TEUR 9.519) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 1.460 (Vorjahr: TEUR 747) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.822 (Vorjahr TEUR 10.410) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten besteht aus dem Agio im Zusammenhang mit der Begebung einer Anleihe in Höhe von EUR 233.357,91 (Vorjahr: TEUR 279), den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 327.374,83 (Vorjahr: TEUR 343) und der Rechnungsabgrenzung von Baukostenzuschüssen in Höhe von EUR 320.979,78 (Vorjahr: TEUR 0).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2024 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 1.018.411 (Vorjahr: TEUR 633.640), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 49.297 (Vorjahr: TEUR 146.128) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6.110).

Die Gesellschaft hat zudem zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften harte Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften ab dem jeweiligen Erklärungsdatum zumeist über mindestens 12 Monate so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Erlöse aus Vermietung	15.571	18.742
Betriebskostenweiterverrechnung	3.347	4.791
Konzerninterne Verrechnungen	5.816	5.489
Diverse	193	174
	24.927	29.196

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung und sonstigen Leistungen sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung. Die Verrechnung erfolgt auf Basis der bestehenden Verträge. Weiters sind in dieser Position Haftungsprovisionen in Zusammenhang mit gewährten Kreditsicherheiten für Konzerngesellschaften erfasst.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 22.450 (Vorjahr: TEUR 26.950) das Inland und in Höhe von TEUR 2.477 (Vorjahr: TEUR 2.246) die Europäische Union.

Sonstige betriebliche Erträge

	2024 TEUR	2023 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	94	68
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	38.309	45.557
Diverse	181	143
	38.584	45.768

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2024 TEUR	2023 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	3.692	5.381
Instandhaltungsaufwendungen	1.524	2.799
	5.216	8.180

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 130) und im Vorjahr auch Aufwendungen für freiwillige Abfertigungen in Höhe von TEUR 229 enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Fix	490	830
Variabel	3.004	2.319
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	660	1.429
davon Abgrenzung Abgangsentschädigung	1.994	0
davon Abgrenzung Prämie 2024/2023	350	890
	3.494	3.149

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 44) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 23) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.338 (Vorjahr: TEUR 4.751) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 20).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Verwaltungskosten	2.936	3.189
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	549	1.031
Rechts- und Beratungsaufwand	4.518	2.937
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	180	179
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	0	9
Diverse	1.374	1.813
	9.557	9.158

Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 316.819 (Vorjahr: TEUR 233.820) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 943 (Vorjahr: TEUR 998) ausgewiesen.

Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Hierunter werden die Erträge aus dem Verkauf des Anteils an der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 6.681 (Vorjahr: TEUR 4.534) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 7.342 (Vorjahr: TEUR 15.159) Erträge aus Derivaten, mit TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 59) Zinsen aus dem Cash Pool und im Vorjahr mit TEUR 48 Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 5.274 (Vorjahr: TEUR 5.484) aus Bankzinsen, mit TEUR 22.455 (Vorjahr: TEUR 21.994) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.768 (Vorjahr: TEUR 13.128) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe, mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0) aus sonstigen Finanzaufwendungen und mit TEUR 541 (Vorjahr: TEUR 775) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 9.106 (Vorjahr: TEUR 9.738) die Gruppenumlage 2024 gegenüber der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG), Körperschaftsteuererträge aus Vorperioden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 123), sowie Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 641 (Vorjahr: TEUR 1.116). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von Gesellschaften innerhalb der S IMMO Gruppe für das aktuelle Jahr in Höhe von TEUR 4.654 (Vorjahr: TEUR 3.847) sowie Erträge aus Steuerumlagen für die Vorjahre in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: Aufwand TEUR 18) zum Ausweis.

Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15 % besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A., Luxemburg, im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die S IMMO AG sowie die Konzerngesellschaften der S IMMO den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der S IMMO AG sowie der Konzerngesellschaften der S IMMO.

Die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) hat als oberste österreichische Geschäftseinheit eine etwaige Mindeststeuer in Österreich für alle von ihr beherrschten, niedrigbesteuerten Geschäftseinheiten zu entrichten. Die S IMMO AG unterliegt somit zwar den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes, hat selbst aber keine Ergänzungssteuer in Österreich zu entrichten.

Die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von der S IMMO AG einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2024 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 43 Angestellte und keine Arbeiter).

Konzernverhältnisse

Die S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt. Ein gesonderter konsolidierter nicht finanzieller Bericht wird erstellt und im Rahmen des Geschäftsberichtes veröffentlicht.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die CPI PROPERTY GROUP S.A. stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

Gruppenbesteuerung

Die bisherige steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin wurde rückwirkend mit Beginn des Jahres 2023 beendet.

Die Gesellschaft ist nunmehr und mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2023 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG).

Zwischen dem Gruppenträger CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) und der S IMMO AG besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die S IMMO AG bildet dabei einen eigenen Steuerumlageverrechnungskreis, welcher sich aus der S IMMO AG selbst und den S IMMO Gruppenmitgliedern zusammensetzt.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs des Steuerumlagenverrechnungskreises erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist der Steuerumlagenverrechnungskreis ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 20 % an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses ist dieses mit späteren positiven Ergebnissen des Steuerumlagenverrechnungskreises ohne zeitliche Beschränkung zu verrechnen.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs der S IMMO Gruppenmitglieder erfolgt ebenfalls nach der Belastungsmethode: weist ein

Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 23 % an die S IMMO AG zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten und mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet.

Nichtfinanzielle Erklärung

Die S IMMO AG und ihre Tochterunternehmen sind gemäß § 243b. Abs. 7 UGB von der Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung befreit, da sie in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der S IMMO Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts einbezogen sind.

Für alle nichtfinanziellen Angaben (inkl. jenen zur EU-Taxonomie) wird daher auf die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der S IMMO Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts verwiesen. Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt und erfüllt ebenso die Vorgaben des österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDi-VeG).

Nahestehende Unternehmen und Personen

Es bestehen weder heuer noch im Vorjahr Beziehungen mit nahestehenden Personen, welche nicht fremdüblich sind.

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

- Radka DOEHRING (seit 17.06.2023)
- Pavel MECHURA (seit 11.02.2024)
- Tomáš SALAJKA (bis 10.12.2024)
- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS (bis 02.02.2024)
- Vít URBANEC (seit 11.12.2024)

Aufsichtsrat:

- JUDr. Martin MATULA, LL.M. (seit 29.01.2024, Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Vladislav JIRKA, PH.D. (seit 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- JUDr. Matej CSENKY (seit 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmersvertreter)
- Vít URBANEC, M.D. (von 29.01.2024 bis 10.12.2024)
- Martin NĚMEČEK (bis 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Dr. Karin REST, EMBA (bis 15.01.2024, Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (bis 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John VERPELETI (bis 29.01.2024)

- Mag. Elisabeth WAGERER (bis 02.02.2024, Arbeitnehmervertreterin bis 02.02.2024)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2024 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

JUDr. Martin MATULA, LL.M.	EUR 58.338,46
Vladislav JIRKA, PH.D.	EUR 50.953,85
JUDr. Matej CSENKY	EUR 49.153,85
Vít URBANEC, M.D.	EUR 40.856,19

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In Fortführung der Portfoliostrategie verkaufte die S IMMO AG im ersten Quartal 2025 bisher zwei Immobilien. Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 sind keine weiteren Vorgänge von maßgeblicher Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

Wien, am 25.03.2025



Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec