



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 086056d

FIRMA

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: b3597af71f6870ffa2c050342340e990

Dir. Ernst Kirchmayr, geb 26.09.1955

am 29.09.2025

Mag. Markus Aumair, geb 12.04.1962

am 29.09.2025

Mag. Thomas Heidenhofer, geb 05.10.1964

am 29.09.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

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	848.921.790,81	840.685
Anlagevermögen	829.582.143,83	819.242
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.504.280,23	2.140
Software	1.504.280,23	2.140
Sachanlagen	827.733.258,01	816.758
Grundstücke und Bauten	825.086.330,99	812.000
davon Grundwert	109.800.000,00	109.800
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.514.677,01	3.311
Anlagen in Bau	132.250,01	1.447
Finanzanlagen	344.605,59	345
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	344.605,59	345
Umlaufvermögen	15.548.954,32	17.052
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.596.909,79	9.001
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.177.038,85	6.334
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	626.714,95	1.219
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	793.155,99	1.448
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	323
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.952.044,53	8.051
Rechnungsabgrenzungsposten	3.790.692,66	4.390
PASSIVA	848.921.790,81	840.685
Eigenkapital	225.511.212,44	199.290
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Gewinnrücklagen	415.795,75	416
gesetzliche Rücklagen	415.795,75	416
Bilanzgewinn	225.060.416,69	198.839
davon Gewinnvortrag	198.839.040,30	7.471
Investitionszuschüsse	1.104.100,06	1.522
Rückstellungen	117.685.470,10	125.411
Steuerrückstellungen	117.401.470,10	124.771
sonstige Rückstellungen	284.000,00	640
Verbindlichkeiten	504.621.008,21	514.042
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	28.090.210,27	31.652
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	476.530.797,94	482.389
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481.393.357,10	486.256
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.862.559,16	4.863
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	476.530.797,94	481.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.216.102,71	8.892
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.216.102,71	7.896
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	996

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.128.249,12	11.055
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	10.128.249,12	11.055
sonstige Verbindlichkeiten	7.883.299,28	7.839
davon aus Steuern	720.419,56	12
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.883.299,28	7.839
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	421

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	67.641.100,05	64.688
sonstige betriebliche Erträge	23.433.756,00	2.844
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	22.470.138,39	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	117
übrige	963.617,61	2.727
Betriebskosten	-16.017.913,50	-14.786
Materialaufwand	-12.739.846,98	-11.736
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.278.066,52	-3.049
Abschreibungen	-23.377.295,32	-38.380
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.377.295,32	-38.380
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	-14.999
sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.424.018,95	-16.051
Zwischensumme - Betriebserfolg	38.255.628,28	-1.684
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.830,00	6
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141.037,22	21
davon aus verbundenen Unternehmen	19.480,35	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.084.861,80	-4.852
davon betreffend verbundene Unternehmen	-412.395,00	-674
Zwischensumme - Finanzerfolg	-18.935.994,58	-4.825
Ergebnis vor Steuern	19.319.633,70	-6.510
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.901.742,69	1.604
Ergebnis nach Steuern	26.221.376,39	-4.906
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	26.221.376,39	-4.906
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	196.274
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	198.839.040,30	7.471
BILANZGEWINN	225.060.416,69	198.839

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	
Anlagevermögen	938.282.849,97	11.801.512,84	0,00	0,00	620.397,92	949.463.964,89
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.024.781,42	14.840,27	0,00	16.050,00	0,00	3.055.671,69
Software	3.024.781,42	14.840,27	0,00	16.050,00	0,00	3.055.671,69
Sachanlagen	934.913.462,96	11.786.672,57	0,00	-16.050,00	620.397,92	946.063.687,61
Grundstücke und Bauten	928.257.015,54	5.502.976,67	0,00	7.054.195,61	0,00	940.814.187,82
davon Grundwert	109.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.800.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.221.702,20	433.419,00	0,00	69.206,50	607.077,92	5.117.249,78
Anlagen in Bau	1.434.745,22	5.850.276,90	0,00	-7.139.452,11	13.320,00	132.250,01
Finanzanlagen	344.605,59	0,00	0,00	0,00	0,00	344.605,59
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	344.605,59	0,00	0,00	0,00	0,00	344.605,59

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	119.052.593,76	23.377.295,32	22.470.138,39	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	884.796,36	666.595,10	0,00	0,00
Software	884.796,36	666.595,10	0,00	0,00
Sachanlagen	118.167.797,40	22.710.700,22	22.470.138,39	0,00
Grundstücke und Bauten	116.257.015,54	21.940.979,68	22.470.138,39	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.910.781,86	769.720,54	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	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	77.929,63	119.881.821,06
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	1.551.391,46
Software	0,00	0,00	1.551.391,46
Sachanlagen	0,00	77.929,63	118.330.429,60
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	115.727.856,83
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	77.929,63	2.602.572,77
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	819.230.256,21	829.582.143,83
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.139.985,06	1.504.280,23
Software	2.139.985,06	1.504.280,23
Sachanlagen	816.745.665,56	827.733.258,01
Grundstücke und Bauten	812.000.000,00	825.086.330,99
davon Grundwert	109.800.000,00	109.800.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.310.920,34	2.514.677,01
Anlagen in Bau	1.434.745,22	132.250,01
Finanzanlagen	344.605,59	344.605,59
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	344.605,59	344.605,59

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	504.621.008,21	28.090.210,27	476.530.797,94	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481.393.357,10	4.862.559,16	476.530.797,94	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.216.102,71	5.216.102,71	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.128.249,12	10.128.249,12	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	7.883.299,28	7.883.299,28	0,00	0,00
davon aus Steuern	720.419,56	720.419,56	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	481.393.357,10	Pfandrechte und Hypotheken; in Rechnung gestellte Mieten sicherungsweise zediert	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481.393.357,10	Pfandrechte und Hypotheken; in Rechnung gestellte Mieten sicherungsweise zediert	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	4.596.909,79	4.596.909,79	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.177.038,85	3.177.038,85	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	626.714,95	626.714,95	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	793.155,99	793.155,99	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
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	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	125.410.929,76	199.000,00	555.031,21	7.369.428,45	117.685.470,10
Steuerrückstellungen	124.770.898,55	0,00	0,00	7.369.428,45	117.401.470,10
sonstige Rückstellungen	640.031,21	199.000,00	555.031,21	0,00	284.000,00

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Gewinnrücklagen	415.795,75	0,00	0,00	0,00	415.795,75
gesetzliche Rücklagen	415.795,75	0,00	0,00	0,00	415.795,75
Investitionszuschüsse	1.522.023,65	312.645,94	730.569,53	0,00	1.104.100,06

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

I. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Abschluss ist nach den Vorschriften des UGB aufgestellt worden.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 um eine große Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im laufenden 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, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Unternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt Gemäß § 237 Abs. 1 Z 7 UGB wird wie folgt berichtet:

Name des Mutterunternehmens:	Kirchmayr Beteiligungs GmbH & Co KG
Sitz des Mutterunternehmens:	Pluskaufstraße 7, 4061 Pasching
Ort der Offenlegung:	Fb Gericht Linz

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und in längstens 6 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden sofort abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt pro rata temporis.

Das immaterielle Anlagevermögen betrifft im Wesentlichen sonstige Rechte und Lizenzen.

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden sofort abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt pro rata temporis.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Software	3 -	10
Bauten	3 -	44
Shopeinbauten	1 -	12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 -	10

Gebäudeumbauten, welche den Umbau oder den Austausch von bestehenden Gebäudeteilen betreffen, sind grundsätzlich als Teil des Gebäudes zu betrachten. Daher sind diese im Jahr der Anschaffung als Instandhaltung voll abzuschreiben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

III. Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	3.024.781,42 3.055.671,69	14.840,27 0,00 16.050,00	884.796,36 1.551.391,46	666.595,10 0,00	0,00 0,00	2.139.985,06 1.504.280,23
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten	928.257.015,54 940.814.187,82	5.502.976,67 0,00 7.054.195,61	116.257.015,54 115.727.856,83	21.940.979,68 22.470.138,39	0,00 0,00	812.000.000,00 825.086.330,99
davon Grundwert	109.800.000,00 109.800.000,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	109.800.000,00 109.800.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.221.702,20 5.117.249,78	433.419,00 607.077,92 69.206,50	1.910.781,86 2.602.572,77	769.720,54 0,00	77.929,63 0,00	3.310.920,34 2.514.677,01
3. Anlagen in Bau	1.434.745,22 132.250,01	5.850.276,90 13.320,00 -7.139.452,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.434.745,22 132.250,01
	934.913.462,96 946.063.687,61	11.786.672,57 620.397,92 -16.050,00	118.167.797,40 118.330.429,60	22.710.700,22 22.470.138,39	77.929,63 0,00	816.745.665,56 827.733.258,01
III. Finanzanlagen						
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	344.605,59 344.605,59	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	344.605,59 344.605,59
Summe Anlagenspiegel	938.282.849,97 949.463.964,89	11.801.512,84 620.397,92 0,00	119.052.593,76 119.881.821,06	23.377.295,32 22.470.138,39	77.929,63 0,00	819.230.256,21 829.582.143,83

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht auf Grund von langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen für das Folgejahr eine Verpflichtung von EUR 202.577,40 (Vorjahr TEUR 175). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten 5 Jahre beträgt EUR 585.141,03 (Vorjahr TEUR 733)

Die Bewertung der Grundstücke und Bauten erfolgte auf Basis des Gutachtens von CBRE zum 31.12.2024.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR -2.454.998,92 (Vorjahr TEUR -3.444) berücksichtigt. Es wurde keine Pauschalwertberichtigung (Vorjahr TEUR 0) gebildet.

In den sonstigen Forderungen sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um kurzfristige Verrechnungen.

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Sonstige Forderungen aus Baukostenzuschuss	3.224.967,22	3.570
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	15.894,93	213
Abgrenzung Geldbeschaffungskosten	549.830,51	608
	<u>3.790.692,66</u>	<u>4.390</u>

Bei den Baukostenzuschüssen handelt es sich um nicht rückzahlbare Zuschüsse der Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H. an die Bestandnehmer. Diese werden über die vertraglich vereinbarte Bestandsdauer aufgelöst.

Bei den Geldbeschaffungskosten handelt es sich um die Aufwendungen für die Finanzierung, welche auf die Laufzeit der Finanzierung verteilt aufgelöst werden.

Eigenkapitalspiegel

	Stand 01.01.2024 EUR	Gewinnausschüttung EUR	Veränderung / Jahresergebnis EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Stammkapital	35.000,00	0,00	0,00	35.000,00
Gewinnrücklagen	415.795,75	0,00	0,00	415.795,75
n.geb. Kapitalrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	198.839.040,30	0,00	26.221.376,39	225.060.416,69
	<u>199.289.836,05</u>	<u>0,00</u>	<u>26.221.376,39</u>	<u>225.511.212,44</u>

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene gesetzliche Rücklage beträgt EUR 415.795,75 (Vorjahr TEUR 416). Das gesetzliche Erfordernis, dass jährlich 5 % des Jahresergebnis nach Steuern dotiert werden müssen, bis die gesetzliche Rücklage 10 % des Stammkapitals beträgt, ist damit jedenfalls erfüllt.

Investitionszuschüsse

Hierbei handelt es sich um Zuschüsse aus öffentlicher Hand in Höhe von EUR 467.250,08 (Vorjahr TEUR 405) für die Anbindung an das Straßenbahnnetz und Baukostenzuschüsse von Bestandnehmern iHv. EUR 611.650,49 (Vorjahr TEUR 832).

	Stand 01.01.2024 EUR	Zuführung EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Investitionszuschüsse	1.237.303,53	104.508,00	237.711,47	1.104.100,06
Investitionsprämie	284.720,12	208.137,93	492.858,06	0,00
	<u>1.522.023,65</u>	<u>312.645,93</u>	<u>730.569,53</u>	<u>1.104.100,06</u>

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Latente Steuern

Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, ist jener Betrag, der sich als Steuerbelastung ergibt, als passive latente Steuern in der Bilanz auszuweisen. Gemäß §198 Abs. 10 UGB wurde der Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten "Steuern vom Einkommen und Ertrag" ausgewiesen.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Körperschaftssteueransatz gemäß Gruppenbesteuerung von 21,0 % (Vorjahr 23,0 %) ohne Berücksichtigung einer Abzinsung.

Die errechnete passive latente Steuer per 31.12.2024 beträgt EUR 117.401.470,10 (Vorjahr TEUR 124.771) und resultiert im Wesentlichen aus der unternehmensrechtlichen Aufwertung des Sachanlagevermögens im Zuge der Umgründung.

Zusammensetzung der Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Diese wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 190.000,00 (Vorjahr TEUR 190).

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	124.770.898,55	0,00	7.369.428,45	0,00	117.401.470,10
Vorjahr in Tausend	129.392	0	4.621	0	124.771
<i>davon Rückstellungen für latente Steuern</i>					
	124.770.898,55	0,00	7.369.428,45	0,00	117.401.470,10
<i>Vorjahr in Tausend</i>	129.392	0	4.621	0	124.771
sonstige Rückstellungen	640.031,21	555.031,21	0,00	199.000,00	284.000,00
Vorjahr in Tausend	598	502	117	661	640
Summe Rückstellungen	125.410.929,76	555.031,21	7.369.428,45	199.000,00	117.685.470,10
Vorjahr in Tausend	129.990	502	4.738	661	125.411

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481.393.357,10	4.862.559,16	476.530.797,94	0,00	481.393.357,10 Pfandrechte und Hypothesen; in Rechnung gestellte Mieten sicherungsweise zediert
Vorjahr in Tausend	486.256	4.863	481.393	481.393	486.256 Pfandrechte und Hypothesen; in Rechnung gestellte Mieten sicherungsweise zediert
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.216.102,71	5.216.102,71	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	8.892	7.896	996	996	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.128.249,12	10.128.249,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	11.055	11.055	0	0	0
<i>davon sonstige</i>	<i>10.128.249,12</i>	<i>10.128.249,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>11.055</i>	<i>11.055</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
sonstige Verbindlichkeiten	7.883.299,28	7.883.299,28	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	7.839	7.839	0	0	0
<i>davon aus Steuern</i>	<i>720.419,56</i>	<i>720.419,56</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summe Verbindlichkeiten	504.621.008,21	28.090.210,27	476.530.797,94	0,00	481.393.357,10
Vorjahr in Tausend	514.042	31.652	482.389	482.389	486.256

Die Verbindlichkeiten wurden unter dem Gesichtspunkt des Vorsichtsprinzips und der Vollständigkeit bilanziert und bewertet und werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen noch nicht eingelöste Gutscheine in Höhe von EUR 6.311.901,53 (Vorjahr TEUR 6.951).

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen:

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse - Bürgschaften	1.928.293,06	3.266.203,71

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Finanzinstrumente

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zum 31.12.2024 ausschließlich aus Zinsswaps bestehenden derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung des Zinsrisikos:

Bank	Volumen / Nominale in EUR	Marktwert inkl. Zinsen in EUR	Laufzeit in Monaten
Raiffeisen LandesBank NÖ	96.278.671,00	-1.034.340,54	25
Erste Group Bank AG	192.557.343,00	-2.052.176,47	25
UniCredit Bank Austria	192.557.343,00	-2.052.176,47	25
Summe per 31.12.2024	481.393.357,00	-5.138.693,48	25
Summe per 31.12.2023	486.292.699,85	1.774.708,72	

Die Zinsswaps wurden zur Absicherung der Finanzierung gemäß dem Kreditvertrag vom 24.01.2019 in Verbindung mit der letzten Änderungsvereinbarung vom 13.12.2023 (Verlängerung der Laufzeit von 31.01.2024 auf 31.01.2027) abgeschlossen. Die Gesamtnominale des an den Kreditnehmer auszahlenden Betrages entspricht mindestens dem Bezugsbetrag dieses Geschäftes. Dem Zinsswap liegen mehrere Kreditgeschäfte mit unterschiedlichen Volumina zu Grunde. Der Marktwert wird berechnet, indem der Barwert der zu zahlenden Zinsen denen der zu empfangenden Zinsen gegenübergestellt wird. Die Voraussetzungen für die Darstellung einer Bilanzierungseinheit sind gegeben. Der negative Marktwert wurde somit nicht als sonstige Rückstellung bilanziert.

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse unterbleibt gemäß § 240 UGB, da dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet wäre, dem Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Zuschreibung auf Sachanlagen

Die Rücknahme der außerplanmäßige Abschreibung resultiert in einer Zuschreibung in Höhe von EUR 22.470.138,39 (Vorjahr: außerplanmäßige Abschreibung TEUR 14.999) erfolgt unter Berücksichtigung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Basis der jährlichen Begutachtung für das Geschäftsgebäude und Grundstück in Form eines Gutachtens durch CBRE.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 45.300,00 (Vorjahr: TEUR 44) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist zum Zwecke der Gruppenbesteuerung Mitglied einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG 1988, wobei die Plus-City Holding GmbH. als Gruppenträger und die Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H. als Gruppenmitglied fungieren. Es wurde ein Steuerumlagevertrag abgeschlossen, der die Belastungsmethode vorsieht. Die Steuergruppe wurde am 16.12.2024 beantragt.

Der Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag weist die für 2024 gemäß dem Steuerumlagevertrag errechnete Körperschaftsteuer in Höhe von 95% des aktuell gültigen Steuersatzes abgerundet auf einen ganzen Prozentsatz aus.

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 455.635,00 (Vorjahr: TEUR 3018) die Steuerumlage an den Gruppenträger. Im Jahr 2023 war der Gruppenträger die Kirchmayr Beteiligungs GmbH.

Für die Gesellschaft ist seit Dezember 2023 eine steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2019 - 2021 in den Bereichen Umsatzsteuer, Körperschaftssteuer und Kapitalertragssteuer anhängig. Auf Basis von Erkenntnissen vergangener Betriebsprüfungen sowie dem aktuellen Prüfungsstand sind derzeit keine wesentlichen Feststellungen absehbar, die die Erfassung einer bilanziellen Rückstellung notwendig machen würden. Mit einem Abschluss der Betriebsprüfung sowie einer Niederschrift zu den Ergebnissen wird mit Ende des 3. Quartals 2025 gerechnet.

Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Geschäftsführung:	Name	seit
	Dir. Ernst Kirchmayr	06.02.1987
	Mag. Markus Aumair	05.12.2011
	Mag. Thomas Heidenhofer	29.11.2016

Die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0). Die Aufwendungen für Abfertigungen an Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0).

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt. Es wurden keine marktüblichen Geschäfte iSd § 238 (1) Z 12 UGB mit nahestehenden Unternehmen und Personen abgeschlossen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2024 beträgt 0 (Vorjahr: 0) Angestellte.

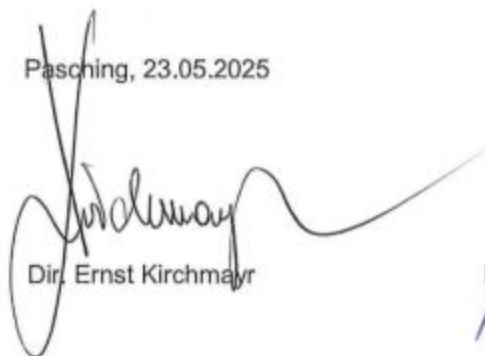
Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, das Bilanzergebnis in Höhe von 26.221.376,39 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag fanden keine Ereignisse statt, die sich wesentlich auf die Darstellung des vorliegenden Abschlusses auswirken.

Pasching, 23.05.2025



Dir. Ernst Kirchmayr



Mag. Markus Aumair



Mag. Thomas Heidenhofer