



Jahresabschluss 30.06.2024

FN 092668b

FIRMA

SN ROT Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

31.03.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 7757c9b1b3c1adacf278766db47c9a6c

Mag. Matthias Bitzan, geb 28.04.1982

am 31.03.2025

Petra Michelatsch, geb 16.09.1972

am 31.03.2025

DI (FH) Carl Pfeiffer, geb 04.02.1981

am 31.03.2025

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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	177.905.060,97	225.472
Anlagevermögen	149.904.440,42	210.372
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,22	13
Sachanlagen	119.507.161,09	160.977
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	119.200.406,85	160.720
davon Grundwert	57.064.112,13	69.932
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.203,82	247
Anlagen in Bau	130.550,42	10
Finanzanlagen	30.397.279,11	49.382
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.397.279,11	49.382
Umlaufvermögen	22.730.967,10	10.636
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.181.539,14	6.451
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.027.607,85	1.554
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.741.980,04	1.001
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.191.324,67	2.428
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.359.799,64	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	962.606,62	2.469
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	918.570,33	0
Guthaben bei Kreditinstituten	7.549.427,96	4.185
Rechnungsabgrenzungsposten	716.147,45	0
Aktive latente Steuern	4.553.506,00	4.464
PASSIVA	177.905.060,97	225.472
Eigenkapital	7.291.219,66	18.150
eingefordertes Stammkapital	364.000,00	364
Stammkapital	364.000,00	364
davon eingezahlt	364.000,00	364
Bilanzgewinn	6.927.219,66	17.786
davon Gewinnvortrag	17.785.605,66	960
Investitionszuschüsse	534.384,33	0
Rückstellungen	1.106.368,04	741
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	618
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.106.368,04	123
Verbindlichkeiten	168.973.088,94	206.581
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	141.836.472,77	158.427
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.893.397,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.690.000,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	87.421.177,62	202.775
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	87.224.812,44	158.427
sonstige Verbindlichkeiten	3.231.227,32	3.393
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	921.660,33	0

laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest

427.287,00

412

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	21.715.326,51	13.108
sonstige betriebliche Erträge	15.161.895,85	7.585
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	15.128.389,58	7.585
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0
übrige	33.506,27	0
Personalaufwand	-429.575,80	-1.070
Gehälter	-322.563,66	-425
soziale Aufwendungen	-107.012,14	-645
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-4.862,62	-532
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-102.149,52	-94
Abschreibungen	-10.861.894,61	-8.927
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.861.894,61	-8.927
davon außerplanmäßige Abschreibung	-4.928.896,10	-5.373
sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.613.930,45	-28.159
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-613.791,24	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.971.821,50	-17.462
Erträge aus Beteiligungen	5.850.000,00	13.000
davon aus verbundenen Unternehmen	5.850.000,00	13.000
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	456.209,32	4.186
davon aus verbundenen Unternehmen	124.240,40	17
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-7.721.898,00	-10.291
davon Abschreibungen	-7.650.000,00	-10.250
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-7.721.898,00	-10.291
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.527.424,83	-3.361
davon betreffend verbundene Unternehmen	-7.444.337,56	-1.938
Zwischensumme - Finanzerfolg	-11.943.113,51	3.534
Ergebnis vor Steuern	-9.971.292,01	-13.928
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-887.093,99	4.361
Ergebnis nach Steuern	-10.858.386,00	-9.567
JAHRESFEHLBETRAG	-10.858.386,00	-9.567
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	26.393
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	17.785.605,66	960
BILANZGEWINN	6.927.219,66	17.786

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.07.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 30.06.2024	
Anlagevermögen	459.239.498,14	10.517.448,42	0,00	0,00	81.167.013,29	388.589.933,27	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.248.162,44	0,00	0,00	0,00	141.676,85	1.106.485,59	
Sachanlagen	356.116.804,59	130.550,42	0,00	0,00	59.303.438,44	296.943.916,57	
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	355.394.817,15	0,00	0,00	0,00	59.262.603,05	296.132.214,10	
davon Grundwert	70.835.899,40	0,00	0,00	0,00	12.896.395,46	57.939.503,94	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.031,32	0,00	0,00	0,00	30.879,27	681.152,05	
Anlagen in Bau	9.956,12	130.550,42	0,00	0,00	9.956,12	130.550,42	
Finanzanlagen	101.874.531,11	10.386.898,00	0,00	0,00	21.721.898,00	90.539.531,11	
Anteile an verbundenen Unternehmen	101.874.531,11	10.386.898,00	0,00	0,00	21.721.898,00	90.539.531,11	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.07.2023	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	248.867.771,99	18.511.894,61	240.119,24	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.235.619,44	794,50	0,00	0,00
Sachanlagen	195.139.900,55	10.861.100,11	240.119,24	0,00
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	194.674.666,62	10.795.680,52	240.119,24	0,00
davon Grundwert	904.224,75	107.796,06	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.233,93	65.419,59	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	52.492.252,00	7.650.000,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.492.252,00	7.650.000,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 30.06.2024
Anlagevermögen	0,00	28.454.054,51	238.685.492,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	129.928,57	1.106.485,37
Sachanlagen	0,00	28.324.125,94	177.436.755,48
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	28.298.420,65	176.931.807,25
davon Grundwert	0,00	136.629,00	875.391,81
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	25.705,29	504.948,23
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	60.142.252,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	60.142.252,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.07.2023	Buchwert 30.06.2024
Anlagevermögen	210.371.726,15	149.904.440,42
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.543,00	0,22
Sachanlagen	160.976.904,04	119.507.161,09
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	160.720.150,53	119.200.406,85
davon Grundwert	69.931.674,65	57.064.112,13
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.797,39	176.203,82
Anlagen in Bau	9.956,12	130.550,42
Finanzanlagen	49.382.279,11	30.397.279,11
Anteile an verbundenen Unternehmen	49.382.279,11	30.397.279,11

Rückstellungenpiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.07.2023	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 30.06.2024
Rückstellungen	741.480,44	1.073.927,34	709.039,74	0,00	1.106.368,04
Rückstellungen für Abfertigungen	618.322,43	0,00	618.322,43	0,00	0,00

SN ROT Immobilien GmbH

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

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

Anlagevermögen**Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	1 - 25

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Anschaffungswert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden dann vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeschriebenen Anschaffungskosten vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

SN ROT Immobilien GmbH

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	1 - 40
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 - 10

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 204 Abs 2 UGB bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Umlaufvermögen**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Ist der beizulegende Wert am Abschlussstichtag niedriger, erfolgt die Bewertung zu diesem.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und -ansprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden. Dementsprechend wird bei der Ermittlung der latenten Steuern ein Steuersatz von pauschal 23% angewendet. Das Wahlrecht gemäß § 198 Abs 9 UGB zum Ansatz von aktiven latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen wird ausgeübt.

Rückstellungen**Steuerrückstellungen**

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer sowie für erwartete Ergebnisse aus einer Außenprüfung durch das Finanzamt.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

SN ROT Immobilien GmbH

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**2.1. Allgemeine Angaben****Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen**

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar, da es sich beim Wirtschaftsjahr 2023 um ein Rumpfwirtschaftsjahr gehandelt hat. Dementsprechend beinhalten die Vorjahreswerte einen Zeitraum von sechs Monaten, wohingegen das aktuelle Wirtschaftsjahr einen Zeitraum von zwölf Monaten umfasst.

2.2. Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs 1 UGB) ist aus dem beiliegenden Anlagenspiegel ersichtlich.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar, wobei die Beträge in Euro angegeben sind und sich das letzte Ergebnis als Jahresüberschuss vor Rücklagenbewegungen und Ergebnisverwendung versteht:

Firmenname	Firmsitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
MIVG Immobilien Verwaltung GmbH	Graz	31.688.631,80	65,0	1.668.232,89	30.06.2024

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Bilanzstichtag 30.06.2024 EUR 3.027.607,85 (Vorjahr TEUR 1.554,3), wovon EUR 1.741.980,04 (Vorjahr TEUR 1.001,1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens der Hauptmieterin während des Zeitraumes der Erstellung dieses Jahresabschlusses erfolgte per 30.06.2024 eine Wertberichtigung von Forderungen gegenüber dieser Mieterin in Höhe von EUR 6.092.952,29 (diese Wertberichtigung ist im oben angeführten Betrag von EUR 3.027.607,85 bereits in Abzug gebracht).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich per 30.06.2024 auf EUR 11.191.324,67 (Vorjahr TEUR 2.428,2) und resultierten zu einem Teilbetrag in Höhe von EUR 350.955,19 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr TEUR 354,2).

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beträgt per 30.06.2024 EUR 716.147,45 (Vorjahr TEUR 0,0). Darin enthalten ist im Wesentlichen eine im Wirtschaftsjahr 2023/2024 geleistete Zahlung für den Abschluss

SN ROT Immobilien GmbH

eines neuen Mietvertrages („Vermieter/Sanierungszuschuss“), wobei diese Zahlung über die jeweilige Vertragslaufzeit aufgelöst werden sollte.

Im Zeitraum der Aufstellung dieses Jahresabschlusses wurde offenkundig, dass über die Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde und die vorzeitige Auflösung von Mietverträgen, für welche die oben angeführte Zahlung geleistet wurde, erfolgen wird. Dementsprechend wurde der damit zusammenhängende aktive Rechnungsabgrenzungsposten im Wirtschaftsjahr 2023/2024 insoweit aufgelöst, wobei diese Auflösung in der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst wurde. Der im sonstigen Aufwand enthaltene außerordentliche Auflösungsbetrag beläuft sich im Geschäftsjahr auf EUR -8.051.277,94.

Der Restbetrag des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens per 30.06.2024 in Höhe von EUR 20.358,00 steht im Zusammenhang mit der periodengerechten Zuordnung von Aufwendungen, welche das Wirtschaftsjahr 2024/2025 betreffen, deren Zahlung jedoch bereits im Wirtschaftsjahr 2023/2024 erfolgte.

Aktive latente Steuern

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

	Buchwerte		Latente Steuern	
	UB	SB	aktiv/passiv 30.06.2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bewertungsreserve	0	-4.912	-1.130	63
Geldbeschaffungskosten	0	1.956	450	450
Siebentel iSd § 12 Abs 3 KStG	0	89	20	3
Verlustvortrag	0	22.665	5.214	-426
Summe	0	19.798	4.554	90

Aufgrund von nach dem Bilanzstichtag bereits mit Gewinn erfolgten und weiteren geplanten Immobilienverkäufen geht die Geschäftsführung davon aus, dass in den nächsten Jahren ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, sodass die steuerlichen Verlustvorträge zur Gänze zeitnahe verwertet werden können.

Eigenkapital

Das Stammkapital steht mit EUR 364.000,00 (Vorjahr TEUR 364,0) zu Buche. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres beträgt EUR 6.927.219,66 (Vorjahr TEUR 17.785,6). Im Bilanzgewinn per 30.06.2024 ist ein Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von EUR 17.785.605,66 (Vorjahr TEUR 959,5) enthalten.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

SN ROT Immobilien GmbH

	Stand 01.07.2023 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Verbrauch EUR	Stand 30.06.2024 EUR
Sachanlagen					
Gebäude:					
Investitionsprämie (COVID-19) 14% - Ökologisierung	0,00	509.743,99	18.915,58	13.060,52	477.767,89
Investitionsprämie (COVID-19) 7%	0,00	58.146,61	0,00	1.530,17	56.616,44
Summe					
Investitionszuschüsse	0,00	567.890,60	18.915,58	14.590,69	534.384,33

Hinsichtlich der Investitionszuschüsse wurde im Anlagevermögen die Bruttomethode angewandt.

Sonstige Rückstellungen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen gemäß § 238 Abs 1 Z 15 UGB können dem beiliegenden Rückstellungsspiegel entnommen werden.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von EUR 997.134,29 (Vorjahr TEUR 16,4) umfassen insbesondere Rückstellungen für erwartete Ergebnisse einer laufenden Außenprüfung durch das Finanzamt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für zum Stichtag nicht konsumierte Urlaube in Höhe von EUR 12.004,84 (Vorjahr TEUR 36,3), Rückstellungen für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von EUR 58.916,00 (Vorjahr TEUR 38,5) sowie Rückstellungen für Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 15.000,00 (Vorjahr TEUR 13,0).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 30.06.2024 EUR 77.893.397,00 (Vorjahr TEUR 0,0) und stehen im Zusammenhang mit einer im Wirtschaftsjahr 2023/2024 erfolgten Refinanzierung des Unternehmens.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden per 30.06.2024 mit EUR 427.287,00 (Vorjahr TEUR 412,4) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 87.421.177,62 (Vorjahr TEUR 202.774,7) und resultieren im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 3.231.227,32 (Vorjahr TEUR 3.393,4) sind überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden enthalten.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 35.105.000,00 (Vorjahr TEUR 0,0). Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten in Form von Pfandrechten bestellt wurden, beträgt EUR 73.750.000,00 (Vorjahr TEUR 0,0).

SN ROT Immobilien GmbH

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Verpflichtungen aus Leasing- und Mietverträgen) betragen für das folgende Geschäftsjahr rund TEUR 74 (Vorjahr TEUR 71) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre rund TEUR 372 (Vorjahr TEUR 357).

2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen im Wirtschaftsjahr 2023/2024 EUR 21.715.326,51 (Vorjahr TEUR 13.108,4) und beinhalten im Wesentlichen Mieteinnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt EUR 15.161.895,85 (Vorjahr TEUR 7.585,1) unterteilen sich in Erträge aus der Übertragung von Immobilien in Höhe von EUR 15.128.389,58 (Vorjahr TEUR 7.584,8) sowie Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 33.506,27 (Vorjahr TEUR 0,0).

Personalaufwand

Gemäß § 239 Abs 1 Z 2 UGB wird darauf hingewiesen, dass in der Position Personalaufwand keine Aufwendungen für Abfertigungen enthalten sind und dass es sich bei den in der Unterposition aa) der sozialen Aufwendungen ausgewiesenen Beträgen ausschließlich um Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen handelt.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von EUR 10.861.894,61 (Vorjahr TEUR 8.927,2) beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen von Immobilienvermögen. Ein Teilbetrag in Höhe von EUR 4.928.896,10 (Vorjahr TEUR 5.373,1) ist auf außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 23.613.930,45 (Vorjahr TEUR 28.158,9) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Betriebskosten in Höhe von EUR 1.842.552,84 (Vorjahr TEUR 1.060,1), Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 2.955.338,66 (Vorjahr TEUR 623,3) sowie Spesen des Geldverkehrs in Höhe von EUR 2.186.708,29 (Vorjahr TEUR 991,5). Weiters beinhaltet diese Position die Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 6.105.034,35 (Vorjahr TEUR 1.827,3) sowie Aufwendungen iZm der Auflösung von Zahlungen iZm Mietverträgen in Höhe von EUR 8.841.366,64 (Vorjahr TEUR 23.497,4), wobei diesbezüglich auf die oben angeführten Erläuterungen zum Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ bzw. „Aktive Rechnungsabgrenzung“ verwiesen wird.

Die im Geschäftsjahr 2023/2024 auf den Abschlussprüfer entfallenden Aufwendungen wurden in Höhe von EUR 47.866,00 (Vorjahr TEUR 38,6) berücksichtigt und betreffen die Prüfung des Jahresabschlusses 30.06.2023 sowie 30.06.2024.

SN ROT Immobilien GmbH

Erträge aus Beteiligungen

Die Position Erträge aus Beteiligungen beinhaltet ausschließlich Erträge aus einer Gewinnausschüttung aus einem verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5.850.000,00 (Vorjahr TEUR 13.000,0).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge umfassen Zinserträge aus gewährten Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 124.240,40 (Vorjahr TEUR 16,8). Weiters werden in dieser Position Zinserträge aus Bankguthaben in Höhe von EUR 331.902,41 (Vorjahr TEUR 0,0) ausgewiesen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Diese Position umfasst im Wesentlichen die Abschreibung der Beteiligung an einem Tochterunternehmen in Höhe von EUR 7.650.000,00 (Vorjahr TEUR 10.250,0).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Diese Position der Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Zinsaufwendungen aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten der SN ROT Immobilien GmbH in Höhe von EUR 10.527.424,83 (Vorjahr TEUR 3.361,4). Davon resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 7.444.337,56 (Vorjahr TEUR 1.938,1) aus Darlehensbeziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Der Restbetrag resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Steuern vom Einkommen

Die SN ROT Immobilien GmbH ist mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2023/2024 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Steuerumlagevereinbarung mit dem Gruppenträger sieht vor, dass sofern das Gruppenmitglied positive Einkünfte erzielt, eine positive Steuerumlage in Höhe des aktuell anwendbaren Körperschaftsteuertarifes vom Gruppenmitglied an den Gruppenträger zu leisten ist. Im Falle von negativen Einkünften des Gruppenmitgliedes erfolgt keine Verrechnung von negativen Steuerumlagen, jedoch wurde ein „interner Verlustausgleich“ mit „Steuerschlussausgleich“ vereinbart.

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen in Höhe von insgesamt EUR 887.093,99 (Vorjahr TEUR -4.361,2) beinhalten die Körperschaftsteuer aus Vorperioden in Höhe von EUR 977.034,99 (Vorjahr TEUR 11,5) sowie die Veränderung von latenten Steuern in Höhe von EUR -89.941,00 (Vorjahr TEUR -4.374,5).

2.4. Sonstige Angaben**Aufstellung eines Konzernabschlusses**

Aufgrund der Größenkriterien des § 246 UGB ist die Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2023/2024 durchschnittlich drei (Vorjahr 11) Mitarbeiter.

SN ROT Immobilien GmbH

Im Geschäftsjahr und darüber hinaus waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

- Mag. Matthias Bitzan
- Petra Michelatsch
- DI (FH) Carl Pfeiffer

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 161.917,25 (Vorjahr TEUR 0,0).

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023/2024 in Höhe von EUR 6.927.219,66 der SN ROT Immobilien GmbH auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellung dieses Jahresabschlusses ergaben sich folgende wesentliche Ereignisse:

Über die Hauptmieterin (Leiner & kika Möbelhandels GmbH) wurde zum AZ 14 S 173/24t des LG St. Pölten vom 14.11.2024 ein Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung eröffnet, welches mit Beschluss vom 04.12.2024 in ein Konkursverfahren umgewandelt wurde. Aufgrund dieses Konkursverfahrens erfolgte die vorzeitige Auflösung von Mietverträgen und rechnet die Geschäftsführung der SN ROT Immobilien GmbH mit dem Ausfall von Forderungen der SN ROT Immobilien GmbH gegenüber der Hauptmieterin. Diese Sachverhalte wurden bereits im Jahresabschluss per 30.06.2024 zur Vermittlung eines möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens durch die großteils vorzeitige Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens (Vermieterzuschuss) sowie durch die Wertberichtigung der entsprechenden Forderungen abgebildet.

Weiters konnte die SN ROT Immobilien GmbH nach dem Bilanzstichtag 30.06.2024 diverse Immobilien gewinnbringend veräußern sowie zum Stichtag 30.06.2024 bestehenden Forderungen (im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen) mit einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 9 Mio einbringen und damit in weiterer Folge Verbindlichkeiten tilgen.

Graz, am 19. Dezember 2024



Mag. (FH) Matthias Bitzan



Petra Michelatsch



DI (FH) Carl Pfeiffer