



Jahresabschluss 30.06.2024

FN 094579m

FIRMA

SN GRUE 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

26.05.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: aae2959ed96492aa55537bc22cafd10c

Mag. Matthias Bitzan, geb 28.04.1982

am 21.05.2025

Petra Michelatsch, geb 16.09.1972

am 21.05.2025

DI (FH) Carl Pfeiffer, geb 04.02.1981

am 21.05.2025

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	164.382.635,40	185.936
Anlagevermögen	111.935.537,86	137.358
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.793,36	18
Sachanlagen	72.001.858,46	91.377
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	71.699.366,01	91.123
davon Grundwert	25.471.964,72	28.326
Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.997,91	254
Anlagen in Bau	132.494,54	0
Finanzanlagen	39.921.886,04	45.963
Anteile an verbundenen Unternehmen	39.921.886,04	45.963
Umlaufvermögen	46.633.486,32	45.610
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44.858.160,36	43.044
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.633.001,59	1.106
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.023.896,14	550
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	42.223.889,42	40.390
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	39.330.417,98	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.001.269,35	1.548
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	868.969,55	0
Guthaben bei Kreditinstituten	1.775.325,96	2.566
Rechnungsabgrenzungsposten	461.611,22	0
Aktive latente Steuern	5.352.000,00	2.968
PASSIVA	164.382.635,40	185.936
Eigenkapital	29.279.506,98	34.675
eingefordertes Stammkapital	14.539.000,00	14.539
Stammkapital	14.539.000,00	14.539
davon eingezahlt	14.539.000,00	14.539
Kapitalrücklagen	1.000.267,59	1.000
Gewinnrücklagen	1.454.000,00	1.454
Bilanzgewinn	12.286.239,39	17.681
davon Gewinnvortrag	17.681.356,90	1.004
Rückstellungen	1.527.367,94	1.196
Verbindlichkeiten	133.575.760,48	150.066
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	112.945.657,81	145.939
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.692.717,43	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.930.000,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.527.796,80	147.802
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	91.146.688,26	145.939
sonstige Verbindlichkeiten	1.024.733,09	2.039
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	868.969,55	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	330.513,16	225

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	13.548.275,19	7.433
sonstige betriebliche Erträge	2.704.323,26	3.477
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.647.797,74	2.398
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.079
übrige	56.525,52	0
Abschreibungen	-7.966.817,64	-4.855
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.966.817,64	-4.855
davon außerplanmäßige Abschreibung	-4.330.284,90	-2.745
sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.342.985,06	-18.131
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-337.956,82	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	-6.057.204,25	-12.076
Erträge aus Beteiligungen	2.655.000,00	8.167
davon aus verbundenen Unternehmen	2.655.000,00	8.167
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.281.189,17	3.492
davon aus verbundenen Unternehmen	2.142.399,78	870
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	4.773.400,00	2.333
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-3.515.949,00	-4.650
davon Abschreibungen	-3.480.000,00	-4.650
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-3.515.949,00	-4.650
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.510.003,63	-1.288
davon betreffend verbundene Unternehmen	-5.983.789,93	-703
Zwischensumme - Finanzerfolg	-1.316.363,46	8.053
Ergebnis vor Steuern	-7.373.567,71	-4.022
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.978.450,20	1.886
Ergebnis nach Steuern	-5.395.117,51	-2.136
JAHRESFEHLBETRAG	-5.395.117,51	-2.136
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	18.813
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	17.681.356,90	1.004
BILANZGEWINN	12.286.239,39	17.681

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	297.815.129,44	133.443,54	0,00	0,00	21.659.198,05	276.289.374,93	
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.082,00	0,00	0,00	0,00	4.980,00	40.102,00	
Sachanlagen	215.720.034,28	132.494,54	0,00	0,00	14.318.269,05	201.534.259,77	
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	214.848.428,97	0,00	0,00	0,00	14.318.269,05	200.530.159,92	
davon Grundwert	28.711.853,35	0,00	0,00	0,00	2.854.408,70	25.857.444,65	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	871.605,31	0,00	0,00	0,00	0,00	871.605,31	
Anlagen in Bau	0,00	132.494,54	0,00	0,00	0,00	132.494,54	
Finanzanlagen	82.050.013,16	949,00	0,00	0,00	7.335.949,00	74.715.013,16	
Anteile an verbundenen Unternehmen	82.050.013,16	949,00	0,00	0,00	7.335.949,00	74.715.013,16	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.07.2023	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	160.456.986,22	11.446.817,64	4.773.400,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.410,94	4.259,20	0,00	0,00
Sachanlagen	124.343.048,16	7.962.558,44	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	123.725.625,68	7.878.373,52	0,00	0,00
davon Grundwert	385.479,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	617.422,48	84.184,92	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	36.086.527,12	3.480.000,00	4.773.400,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.086.527,12	3.480.000,00	4.773.400,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 30.06.2024
Anlagevermögen	0,00	2.776.566,79	164.353.837,07
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	3.361,50	28.308,64
Sachanlagen	0,00	2.773.205,29	129.532.401,31
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	2.773.205,29	128.830.793,91
davon Grundwert	0,00	0,00	385.479,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	701.607,40
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	34.793.127,12
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	34.793.127,12

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.07.2023	Buchwert 30.06.2024
Anlagevermögen	137.358.143,22	111.935.537,86
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.671,06	11.793,36
Sachanlagen	91.376.986,12	72.001.858,46
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	91.122.803,29	71.699.366,01
davon Grundwert	28.326.373,42	25.471.964,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.182,83	169.997,91
Anlagen in Bau	0,00	132.494,54
Finanzanlagen	45.963.486,04	39.921.886,04
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.963.486,04	39.921.886,04

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.07.2023	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 30.06.2024
Rückstellungen	1.195.532,17	451.385,77	119.550,00	0,00	1.527.367,94

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
Konzessionen	10

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.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	5 - 67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10

SN GRUE Immobilien GmbH

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

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

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 sonstigen Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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.

SN GRUE Immobilien GmbH

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:

<u>Firmenname</u>	<u>Firmensitz</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Letztes Ergebnis</u>	<u>Bilanzstichtag</u>
SCG Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Graz	9.204.552,75	94,5	-2.052.699,94	30.06.2024
MIVG Immobilien Verwaltung GmbH	Graz	31.688.631,80	29,5	1.668.232,89	30.06.2024

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Bilanzstichtag 30.06.2024 EUR 1.633.001,59 (Vorjahr TEUR 1.106,1), wovon EUR 1.023.896,14 (Vorjahr TEUR 549,8) 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 3.380.006,18 (diese Wertberichtigung ist im oben angeführten Betrag von EUR 1.633.001,59 bereits in Abzug gebracht).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich per 30.06.2024 auf EUR 42.223.889,42 (Vorjahr TEUR 40.389,8) und resultieren Großteils aus gewährten Darlehen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beträgt per 30.06.2024 EUR 461.611,22 (Vorjahr TEUR 0,0). Darin enthalten ist im Wesentlichen eine im Wirtschaftsjahr 2023/2024 geleistete Zahlung für den Abschluss 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 -5.159.080,72.

Der Restbetrag des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens per 30.06.2024 in Höhe von EUR 15.764,74 steht im Zusammenhang mit der periodengerechten Zuordnung von Aufwendungen, welche das Wirtschaftsjahr 2024/2025 betreffen, deren Zahlung jedoch bereits im Wirtschaftsjahr 2023/2024 erfolgte.

SN GRUE Immobilien GmbH

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
Bewertungsreserven	0	-663	-152	68
Siebel iSd § 12 Abs 3 KStG	0	30	7	-78
Rückstellungen	0 0	0	0	-22
Geldbeschaffungskosten	0	768	177	177
Verlustvortrag	0	23.134	5.320	2.239
Summe	0	23.269	5.352	2.384

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 14.539.000,00 (Vorjahr TEUR 14.539,0) zu Buche. Die gebundenen Kapitalrücklagen betragen per 30.06.2024 unverändert EUR 1.000.267,59. Der Bilanzgewinn per 30.06.2024 beträgt EUR 12.286.239,39 (Vorjahr TEUR 17.681,4). Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von EUR 17.681.356,90 (Vorjahr TEUR 1.004,1) enthalten.

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 1.474.581,94 (Vorjahr TEUR 1.069,0) umfassen insbesondere Rückstellungen für erwartete Ergebnisse einer laufenden Außenprüfung durch das Finanzamt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von EUR 37.786,00 (Vorjahr TEUR 19,5) sowie Rückstellungen für Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 15.000,00 (Vorjahr TEUR 12,0). Im Vorjahr war zusätzlich noch eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 95.000,00 in diesem Posten enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 30.06.2024 EUR 40.692.717,43 (Vorjahr TEUR 0,0) und stehen im Zusammenhang mit einer im Wirtschaftsjahr 2023/2024 erfolgten Refinanzierung

SN GRUE Immobilien GmbH

des Unternehmens.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden per 30.06.2024 mit EUR 330.513,16 (Vorjahr TEUR 224,8) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 91.527.796,80 (Vorjahr TEUR 147.801,9) und resultieren im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 1.024.733,09 (Vorjahr TEUR 2.038,9) sind Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden in Höhe von EUR 134.193,96 (Vorjahr TEUR 2.038,9) enthalten.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 15.295.000,00 (Vorjahr TEUR 0,0). Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 28.750.000,00 (Vorjahr TEUR 0,0), wobei es sich bei diesen dinglichen Sicherheiten um Pfandrechte handelt.

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 1.238,0 (Vorjahr TEUR 1.209,0) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre rund TEUR 6.189,0 (Vorjahr TEUR 6.189,0).

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 13.548.275,19 (Vorjahr TEUR 7.433,2) und beinhalten im Wesentlichen Mieteinnahmen. Darin enthalten ist ein Betrag in Höhe von EUR 1.419.558,40 (Vorjahr TEUR 1.194,5), welcher aus der Nacherfassung von Mieteinnahmen resultierte.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt EUR 2.704.323,26 (Vorjahr TEUR 3.476,8) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von EUR 2.647.797,74 (Vorjahr TEUR 2.397,7).

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von EUR 7.966.817,64 (Vorjahr TEUR 4.855,3) beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen von Immobilienvermögen. Ein Teilbetrag in Höhe von EUR 4.330.284,90 (Vorjahr TEUR 2.745,4) ist auf außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 14.342.985,06 (Vorjahr TEUR 18.130,5) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Betriebskosten in Höhe von EUR 1.042.931,41 (Vorjahr TEUR 596,0), Mietaufwendungen in Höhe von EUR 1.185.132,08 (Vorjahr

SN GRUE Immobilien GmbH

TEUR 494,1), Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 1.652.097,13 (Vorjahr TEUR 534,3) sowie Spesen des Geldverkehrs in Höhe von EUR 878.788,13 (Vorjahr TEUR 770,2).

Weiters beinhaltet diese Position die Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 3.380.084,92 (Vorjahr TEUR 1.269,1) sowie Aufwendungen iZm der Auflösung von Zahlungen iZm Mietverträgen in Höhe von EUR 5.665.352,07 (Vorjahr TEUR 14.443,3), 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 35.836,00 (Vorjahr TEUR 19,6) berücksichtigt und betreffen die Prüfung des Jahresabschlusses 30.06.2023 sowie 30.06.2024.

Erträge aus Beteiligungen

Die Position Erträge aus Beteiligungen beinhaltet ausschließlich Erträge aus einer Gewinnausschüttung aus einem verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.655.000,00 (Vorjahr TEUR 8.167,4).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge umfassen Zinserträge aus gewährten Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.142.399,78 (Vorjahr TEUR 870,3). Weiters werden in dieser Position Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 138.789,39 (Vorjahr TEUR 0,0) ausgewiesen.

Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Diese Position der Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet ausschließlich Erträge aus der Zuschreibung einer Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Die Position Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von insgesamt EUR 3.515.949,00 (Vorjahr TEUR 4.650,0) beinhaltet im Wesentlichen eine Abschreibung an einer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Diese Position der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR 7.510.003,63 (Vorjahr TEUR 1.288,4) beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten. Davon resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 5.983.789,93 (Vorjahr TEUR 702,9) aus Darlehensbeziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Der Restbetrag resultiert aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Stundungszinsen.

SN GRUE Immobilien GmbH

Steuern vom Einkommen

Die SN GRUE 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 -1.978.450,20 (Vorjahr TEUR -1.886,2) beinhalten im Wesentlichen Körperschaftsteuern aus Vorperioden in Höhe von EUR 405.549,77 (Vorjahr TEUR 1.050,8) sowie die Veränderung von latenten Steuern in Höhe von EUR - 2.384.000,00 (Vorjahr TEUR -2.968,0).

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, wie auch im Vorjahr, keine Arbeitnehmer.

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

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr, keine Bezüge.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023/2024 in Höhe von EUR 12.286.239,39 der SN GRUE 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 GRUE Immobilien GmbH mit dem Ausfall von Forderungen der SN GRUE Immobilien GmbH gegenüber der Hauptmieterin. Diese Sachverhalte wurden bereits im Jahresabschluss per 30.06.2024 zur Vermittlung eines möglichst getreuen

SN GRUE Immobilien GmbH

Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens durch die größtenteils vorzeitige Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens (Vermieterzuschuss) sowie durch die Wertberichtigung der entsprechenden Forderungen abgebildet.

Weiters konnte die SN GRUE Immobilien GmbH nach dem Bilanzstichtag 30.06.2024 diverse Immobilien gewinnbringend veräußern sowie zum Stichtag 30.06.2024 bestehende Forderungen (im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen) mit einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 40 Mio einbringen und damit in weiterer Folge Verbindlichkeiten tilgen.