

Aktiva	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Lizenzen	0,07	0,07
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten <i>davon Grundwert</i>	47.509.658,18 16.907.437,40	48.544.158,76 16.907.437,40
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.692,50	7.006,35
3. Anlagen in Bau	629.163,78	0,00
	<u>48.153.514,46</u>	<u>48.551.165,11</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.944.349,25	7.159.349,25
2. Beteiligungen	2.886.037,21	31.500,00
	<u>10.830.386,46</u>	<u>7.190.849,25</u>
	<b>58.983.900,99</b>	<b>55.742.014,43</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.076,14	30.515,28
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon sonstige</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	7.904.142,78 7.904.142,78 5.410.425,33	7.129.272,90 7.129.272,90 5.905.232,01
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.866.730,53	1.846.850,90
	<u>9.801.949,45</u>	<u>9.006.639,08</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	477.403,40	837.755,80
	<u>10.279.352,85</u>	<u>9.844.394,88</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	15.692,78	9.025,26
<b>Summe Aktiva</b>	<u><u>69.278.946,62</u></u>	<u><u>65.595.434,57</u></u>

Passiva	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. eingefordertes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
übernommenes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
einbezahltes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	100.000,00	100.000,00
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	9.108.416,86	9.108.416,86
	9.208.416,86	9.208.416,86
III. Bilanzgewinn	35.285.945,37	34.764.888,58
davon Gewinnvortrag	34.764.888,58	33.588.440,62
	<b>45.494.362,23</b>	<b>44.973.305,44</b>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>230.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.919.102,60	1.983.756,89
davon Rückstellungen für latente Steuern	1.916.156,60	1.983.756,89
2. sonstige Rückstellungen	455.360,00	53.250,62
	<b>2.374.462,60</b>	<b>2.037.007,51</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.037.035,95	16.437.474,82
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	265.275,00	265.275,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18.771.760,95	16.172.199,82
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	230.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	230.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	284.234,97	254.078,73
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	280.787,16	249.228,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.447,81	4.850,35
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	802.621,25	611.008,96
davon sonstige	802.621,25	611.008,96
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	802.621,25	611.008,96
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	518.258,00	480.650,11
davon sonstige	518.258,00	480.650,11
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	518.258,00	480.650,11
6. sonstige Verbindlichkeiten	537.971,62	571.909,00
davon aus Steuern	0,00	119.215,69
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	208,42	545,37
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	537.971,62	571.909,00
	<b>21.180.121,79</b>	<b>18.585.121,62</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.404.913,03	2.408.071,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18.775.208,76	16.177.050,17
<b>Summe Passiva</b>	<b>69.278.946,62</b>	<b>65.595.434,57</b>

	2024 €	2023 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>4.141.576,77</b>	<b>4.158.375,83</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.001,10
b) übrige	13.635,33	9.753,30
	<b>13.635,33</b>	<b>10.754,40</b>
<b>3. Personalaufwand</b>		
a) Löhne	-11.369,38	-11.620,57
b) soziale Aufwendungen	-2.983,32	-2.728,30
aa) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.983,32	-2.728,30
	<b>-14.352,70</b>	<b>-14.348,87</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-1.037.906,38	-1.037.040,78
<b>5. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-24.200,22	-24.092,10
b) übrige	-1.642.307,15	-1.523.818,08
	<b>-1.666.507,37</b>	<b>-1.547.910,18</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>	<b>1.436.445,65</b>	<b>1.569.830,40</b>
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>490.571,24</b>	<b>367.886,38</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	388.869,88	296.976,29
<b>8. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	<b>-424.740,30</b>	<b>0,00</b>
<i>davon Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>	-400.000,00	0,00
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-700.907,53</b>	<b>-649.406,37</b>
<b>10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)</b>	<b>-635.076,59</b>	<b>-281.519,99</b>
<b>11. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 10)</b>	<b>801.369,06</b>	<b>1.288.310,41</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen</b>	<b>-280.312,27</b>	<b>-111.862,45</b>
<i>davon latente Steuern</i>	67.600,29	268.040,41
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>521.056,79</b>	<b>1.176.447,96</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>521.056,79</b>	<b>1.176.447,96</b>
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>34.764.888,58</b>	<b>33.588.440,62</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>35.285.945,37</b>	<b>34.764.888,58</b>

## Anhang

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Südbahn - Werk Aktiengesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln aufgestellt. Es wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewendet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Anlehnung an die steuerlichen Bestimmungen wird für Zugänge des ersten Halbjahres eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge des zweiten Halbjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang behandelt. Die Sätze der Normalabschreibungen entsprechen den unternehmensrechtlichen Vorschriften, sie betragen für Gebäude 2 – 4 % und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software 10 – 50 % p.a.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten zum Bilanzstichtag oder früherer Bilanzstichtage bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Rückstellungen für Abfertigungen sind nach finanzmathematischen Grundsätzen bewertet. Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen die nach den Grundsätzen kaufmännischer Beurteilung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Latente Steuerabgrenzungen werden nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode für sämtliche temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen Werten der Vermögenswerte und Schulden und den unternehmensrechtlichen Buchwerten bilanziert. Für Differenzen zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen, die in den Folgejahren zu einer Steuerentlastung führen, werden aktive latente Steuern angesetzt. Führen Unterschiede zu einer künftigen Steuerbelastung, wird eine passive latente Steuer erfasst. Der Ertragssteuersatz für die Berechnung beträgt wie im Vorjahr 23%.

## Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle</b>					
<b>Vermögensgegenstände</b>					
Lizenzen	7 994,01 7 994,01	0,00 0,00	7 993,94 7 993,94	0,00 0,00	0,07 0,07
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und Bauten	69 378 391,99 69 378 391,99	0,00 0,00	20 834 233,23 21 868 733,81	1 034 500,58 0,00	48 544 158,76 47 509 658,18
<i>davon Grundwert</i>	<i>16 907 437,40</i> <i>16 907 437,40</i>	<i>0,00</i> <i>0,00</i>	<i>0,00</i> <i>0,00</i>	<i>0,00</i> <i>0,00</i>	<i>16 907 437,40</i> <i>16 907 437,40</i>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	202 420,48 213 512,43	11 091,95 0,00	195 414,13 198 819,93	3 405,80 0,00	7 006,35 14 692,50
Anlagen in Bau	0,00 629 163,78	629 163,78 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 629 163,78
	69 580 812,47 70 221 068,20	640 255,73 0,00	21 029 647,36 22 067 553,74	1 037 906,38 0,00	48 551 165,11 48 153 514,46
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	7 609 349,25 8 394 349,25	785 000,00 0,00	450 000,00 450 000,00	0,00 0,00	7 159 349,25 7 944 349,25
Beteiligungen	31 500,00 3 286 037,21	3 254 537,21 0,00	0,00 400 000,00	400 000,00 0,00	31 500,00 2 886 037,21
	7 640 849,25 11 680 386,46	4 039 537,21 0,00	450 000,00 850 000,00	400 000,00 0,00	7 190 849,25 10 830 386,46
Summe Anlagenspiegel	77 229 655,73 81 909 448,67	4 679 792,94 0,00	21 487 641,30 22 925 547,68	1 437 906,38 0,00	55 742 014,43 58 983 900,99

In den Grundstücken und Bauten ist ein Grundwert in der Höhe von EUR 16.907.437,40 (Vj 16.907.437,40) enthalten. Unter den Anlagen in Bau sind im Geschäftsjahr 2024 begonnene Umbaukosten von zwei Liegenschaften ausgewiesen, die geplanterweise in 2025 fertiggestellt werden.

Die wesentlichen Zugänge bei den Finanzanlagen betreffen folgende Investitionen:

- Erwerb von 100 % Anteilen an der Garage NVZ GmbH und Erwerb von 80,49% Kommanditanteilen an der Garage NVZ GmbH & Co KG, die ihrerseits zum Jahresende eine Tiefgarage erworben hat.
- Erwerb von 25 % Anteilen an der C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs AG sowie Leistung anteiliger Gesellschafterzuschüsse zum Zweck des Erwerbes einer Gewerbeimmobilie

Weiters wurde hinsichtlich einer Finanzbeteiligung ein Nachschuss in Höhe von EUR 400.000,00 aktiviert und im Geschäftsjahr 2024 abgeschrieben. Die Teilwertabschreibung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Aufwendungen aus Finanzanlagen (Abschreibungen) ausgewiesen.

#### **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen**

Hierunter sind verzinsliche Vorlagen gegenüber Tochtergesellschaften ausgewiesen.

#### **sonstige Forderungen**

Diese betreffen im Wesentlichen eine verzinsliche Vorlage gegenüber einem nahestehenden Unternehmen. Weiters sind in den sonstigen Forderungen Erträge in Höhe von EUR 5 554,90 (2023: EUR 38 904,66) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

#### **Grundkapital**

Das Grundkapital von EUR 1.000.000,00 ist durch 100.000 Aktien im Nennbetrag von je EUR 10,00 verbrieft.

#### **Steuerrückstellungen**

Die passiven latenten Steuern resultieren aus un versteuerten Rücklagen, die vor dem Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 (RÄG) gebildet wurden. Gemäß § 906 Abs 31 UGB waren die in den un versteuerten Rücklagen enthaltenen passiven latenten Steuern in einer Rückstellung zu erfassen.

Diese Rückstellung wird mit aktiven latenten Steuern, die aus unterschiedlichen unternehmens- bzw. steuerrechtlichen Ansätzen insbesondere für das Anlagevermögen resultieren, in Höhe von EUR 194.582,54 (2023 EUR: 197.511,33) verrechnet.

Daraus resultiert zum Bilanzstichtag eine Rückstellung in Höhe von insgesamt EUR 1 916 156,60 (Vorjahr 1 983 756,89).

#### **sonstige Rückstellungen**

Hierunter sind im Wesentlichen Nachschussverpflichtungen und Verpflichtungen für offene Eingangsrechnungen ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 5.320.500,73 (2023: EUR 5.467.552,79) eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG sind mit eingetragenen Pfandrechten in Höhe von EUR 13.000.000,00 an der Liegenschaft Stadiongasse 2, 1010 Wien sowie mit eingetragenen Pfandrechten in Höhe von EUR 5.000.000,00 an der Liegenschaft Ungargasse 53, 1030 Wien besichert.

Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der Unicredit Bank Austria AG sind mit eingetragenen Pfandrechten in Höhe von EUR 3.000.000,00 an der Liegenschaft Ungargasse 55, 1030 Wien besichert. Weiters bestehen nicht eingetragene Pfandrechte in Höhe von EUR 1.170.000,00.

Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der Hypo-Bank Burgenland AG sind mit Pfandrechten in Höhe von EUR 9.100.000,00 (eingetragene Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 7.000.000,00 und hinterlegte Pfandurkunde in Höhe von EUR 2.100.000,00) ob der Liegenschaft Wollzeile 5 / Lugeck 5, 1010 Wien besichert.

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Hierunter sind Steuerumlagen 2013 bis 2024 für Gruppenmitglieder ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Darunter sind kurzfristige verzinsliche Vorlagen gegenüber der S+B Pottendorfer Straße GmbH in Höhe von EUR 376 225,19 (2023: EUR 480 650,11) sowie der C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs AG in der Höhe von EUR 142 032,81 (2023: EUR 0,00) ausgewiesen.

**sonstige Verbindlichkeiten**

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 100 400,23 (2023: EUR 14 118,58) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Weiters sind unter dieser Position im Wesentlichen Mietkautionen enthalten.

**derivative Finanzinstrumente**

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung zum Erwerb der Liegenschaft Wollzeile 5 / Lugeck 5, 1010 Wien im Nominalwert von EUR 6.989.200,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 1,99%, die Laufzeit (bis 30.6.2031) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2024 ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von EUR 530.731,00 (2023: EUR 667.719,81).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein weiterer Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Liegenschaft Ungargasse 55, 1030 Wien im Nominalwert von EUR 2.380.000,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 2,14%, die Laufzeit (bis 31.3.2027) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2024 ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von EUR 39.366,79 (2023: EUR 74.531,62).

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Gesellschaft ist mit 45% an der S+B Pottendorferstraße GmbH beteiligt. Diese wiederum hat bei der Veräußerung ihrer 100% Immobilienbesitzgesellschaft S+B InnoCenter Immobilien GmbH & Co KG für unvermietete Flächen eine Erstvermietungsgarantie (Mietersatzzahlungsverpflichtung) mit Laufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren übernommen. Aus Vermietungen können Besserungen gegenüber der kapitalisierten Basismiete erzielt werden, wobei jedoch die Mieter-Incentives, der Mieterausbau und die Makleraufwendungen, sowie die Abwicklungskosten in Abzug gebracht werden. Für die vertraglichen Ausbauverpflichtungen wurden in der Kaufpreisberechnung für den Stichtag 23.12.2021 für unvermietete Flächen EUR 150/qm und für Maklerfees etwas mehr als zwei Basismieten in Abzug gebracht. Bis jeweils ein Jahr nach Ende der Erstvermietungsgarantie hat der Käufer für am Ende der Erstvermietungsgarantie unvermietete Flächen, die Wahl zwischen tatsächlichem Ausbau und Abgeltung mit EUR 250/qm. Die geplanten Sanierungskosten, die nach dem Closing anfallen, wurden bei der Kaufpreisberechnung abgezogen. Allfällige die Rückstellung überschreitende Kosten aus der Sanierung und dem Mieterausbau sind vom Verkäufer auszugleichen. Für vertragstypische Zusagen wurden Gewährleistungsverpflichtungen für Zeiträume von drei bis fünf Jahren ab dem Closing 23. Dezember 2021 übernommen.

Es besteht eine Besicherungsgarantie in Höhe von EUR 6.382.600,00 für die Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH zugunsten der Oberbank AG.

Pfandrechte an Liegenschaften sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Anhang erläutert.

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Umsatzerlösen sind Einnahmen aus den Vermietungen (Mietzinse einschließlich Betriebskosten) der eigenen Liegenschaften ausgewiesen.

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

	2024 EUR	2023 EUR
Körperschaftsteuer		
Aufwand Körperschaftsteuer laufend	343.718,63	380.337,48
Kapitalertragsteuer	1,84	1,32
Vorjahre	4.192,09	-435,94
Auflösung passive latente Steuern	-70.529,08	-70.529,08
Anpassung aktive latente Steuern	2.928,79	-197.511,33
	<u>280.312,27</u>	<u>111.862,45</u>

Am 20. Dezember 2013 haben wir als Gruppenträger den Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe mit einem Gruppenmitglied gestellt, dem mit Bescheid vom 25. März 2014 stattgegeben wurde. Die steuerlichen Einkünfte des Gruppenmitgliedes Art works Handels GmbH werden unserer Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2013 zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Unternehmensgruppe um drei Gruppenmitglieder erweitert, es bestehen daher laut Gruppenfeststellungsbescheid vom 17. März 2021 vier Gruppenmitglieder.

Im Hinblick auf den Steuerausgleich zwischen Gruppenträger und Gruppenmitglied ist vereinbart, dass das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten hat. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, wird dieser evident gehalten und mit späteren steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage.

**Sonstige Angaben****Verbundene Unternehmen und Beteiligungen**

	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2024	Jahreserfolg 2024
Art works Handels GmbH	Wien	100 %	915.189,53	-84.129,48
Tiefgaragen GmbH	Wien	94 %	-554.860,49	-18.404,16
C.A.P.	Wien	25%	11.057.176,10	-342.972,73
Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft Garage Eisenstadt				
Betriebsgesellschaft m.b.H.	Wien	94 %	-91.066,52	-74.119,52
Garage NVZ GmbH	Wien	100 %	125.847,58	846,00
Garage NVZ GmbH & Co KG	Wien	80,49 %	912.455,08	7.037,80
NWZ Holding GmbH	Wien	100 %	219.634,57	43.743,71
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH *)	Wien	94 %	1.416.372,88	-472.334,39
S + B Pottendorfer Straße GmbH	Wien	45 %	-852.917,86	-927.177,58
INC Immobilienprojekt GmbH	Wien	45 %	4.341,98	-4.087,76

\*) vorläufige Zahlen

**Verbundene Unternehmen und Beteiligungen Vorjahr**

	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2023	Jahreserfolg 2023
Art works Handels GmbH	Wien	100 %	999.319,01	34.946,78
Tiefgaragen GmbH	Wien	94 %	-536.456,33	-27.041,93
Garage Eisenstadt				
Betriebsgesellschaft m.b.H.	Wien	94 %	-16.947,00	-43.569,75
NWZ Holding GmbH	Wien	100 %	175.890,86	41.790,69
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	Wien	94 %	1.888.707,27	841.944,92
S + B Pottendorfer Straße GmbH	Wien	45 %	74.529,72	-607.506,42
INC Immobilienprojekt GmbH	Wien	45 %	-1.570,26	-3.162,92

**Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 18.690,00 (Vorjahr: EUR 17.500,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

**Beschäftigte**

Im Berichtsjahr waren 1 (2023: 1) Dienstnehmer (Arbeiter) beschäftigt.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag traten keine Ereignisse ein, die zu einer anderen Darstellung oder Beurteilung des Jahresabschlusses geführt hätten.

**Vorstand und Aufsichtsrat**

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Vergütungen in Höhe von EUR 12.000,00 (Vorjahr: EUR 10.100,00) ausbezahlt. Die Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen 2024 betragen EUR 12.000,00 (2023: EUR 10.100,00). Die Vorstandsmitglieder haben keine Bezüge erhalten.

Aufsichtsrat: Dr. Michael Lunzer, Vorsitzender  
Dr. Peter Wolf, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Walter Wirth  
Mag. Manuela Briggel  
Constanze List  
Flora List ab 24.6.2024

Vorstand: Hans Christoph List (Zb: einzeln)  
Oliver Pelz (Zb: kollektiv) bis 31.3.2025  
Mag. Günther Atzenhofer (Zb: kollektiv) ab 1.4.2025  
Mag. (FH) Werner Tiefenbacher (Zb: kollektiv) ab 1.4.2025

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 35.285.945,37 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 13. Mai 2025

DER VORSTAND



**Lagebericht**

Wir befassen uns mit der Vermietung und Verpachtung sowie der Verwaltung folgender Liegenschaften:

1010 Wien, Stadiongasse 2  
1010 Wien, Kärntnerstraße 6  
1010 Wien, Concordiaplatz 4 (Wohnungseigentumsanteile)  
1010 Wien, Concordiaplatz 2  
1010 Wien, Gluckgasse 2  
1010 Wien, Wollzeile 5 / Lugeck 5  
1030 Wien, Ungargasse 53  
1030 Wien, Ungargasse 55  
1070 Wien, Zieglergasse 38 (Wohnungseigentumsanteile)  
1190 Wien, Dionysius Andrassy-Straße 1/Silbergasse 30  
8750 Judenburg, Geschäftshaus Jägersteig 1-10

Die Vermietungstätigkeit bezieht sich auf Wohn-, Büro und Gewerbeimmobilien. Als ein insbesondere im Immobiliengeschäft tätiges Unternehmen sind wir im Wesentlichen den branchenspezifischen Risiken des Immobilienmarktes ausgesetzt, denen wir durch eine entsprechende Streuung unserer Immobilien entgegenwirken. Durch gezielte Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen wird die Auslastung und Mietpreise der bestehenden Objekte weiter optimiert.

Wie in Vorjahren war Wien auch in 2024 zentraler Standort für unser Immobiliengeschäft.

Dem Anlagenrisiko (Schäden an Liegenschaften) begegnen wir durch laufende Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen, laufende Wartungen und Kontrollen sowie durch Abschluss entsprechender Versicherungen für unsere Liegenschaften.

Das Ausfallsrisiko von Mietforderungen versuchen wir durch die Zusammenarbeit mit erstklassigen Mietern zu minimieren. Für bestehende Ausfallsrisiken sind ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Zinsänderungsrisiko - derivative Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung zum Erwerb der Liegenschaft Wollzeile 5 / Lugeck 5, 1010 Wien im Nominalwert von EUR 6.989.200,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 1,99%, die Laufzeit (bis 30.6.2031) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2024 ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von EUR 530.731,00 (Vj. TEUR 668).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein weiterer Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Liegenschaft Ungargasse 55, 1030 Wien im Nominalwert von EUR 2.380.000,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 2,14%, die Laufzeit (bis 31.3.2027) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2024 ergibt sich ein negativer Marktwert in Höhe von EUR 39.366,79 (Vj. TEUR 75).

Im Bereich der Finanzbeteiligungen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 19.12.2011 haben wir die Art works Handels GmbH gegründet und mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 35.000,00 ausgestattet. Unsere 100%ige Tochtergesellschaft befasst sich mit dem Handel mit Waren aller Art, insbesondere mit Kunsthandwerk. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein positives Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR +65 (Vj. TEUR +196) erwirtschaftet.

---

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir 94% der Gesellschaftsanteile an der Tiefgaragen GmbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Tiefgarage in Wels und wird an eine Garagenbetriebergesellschaft verpachtet. Das Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsenaufwendungen beläuft sich auch TEUR +228 (Vj. TEUR +223).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 94% Anteile an der Garage Eisenstadt Betriebsgesellschaft m.b.H. sowie 100% Anteile an der NWZ Holding GmbH erworben. Die Garage Eisenstadt Betriebsgesellschaft m.b.H. betreibt die Tiefgarage am Esterhazyplatz 4-5 in Eisenstadt auf Basis eines Superädifikates an dieser Liegenschaft. Das Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsenaufwendungen beträgt TEUR +79 (Vj. TEUR +102). Die NWZ Holding GmbH hat mit Jahresende 2018 eine Hochgarage in Graz auf einer Baurechtsliegenschaft erworben und ab dem Geschäftsjahr 2019 an eine Garagenbetriebergesellschaft verpachtet. Das Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsenaufwendungen beträgt TEUR +120 (Vj. TEUR +120).

Die ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 erworbenen 50% Anteile an der Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH wurden im Geschäftsjahr 2019 auf 94% aufgestockt. Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Hotels und einer Tiefgarage am Hessenplatz in Linz. Das Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsenaufwendungen beträgt TEUR +1.072 (Vj. TEUR +2.355), uns ist mit Einmalaufwendungen von TEUR 865 belastet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 100 % der Anteile an der Garage NVZ GmbH sowie 80,49% Kommanditanteile an der Garage NVZ GmbH & Co KG erworben. Die Garage NVZ GmbH & Co KG hat zum Jahresende 2024 (mit Übergabestichtag 1.1.2025) eine Tiefgarage im Nahversorgungszentrum Tamariskengasse in 1220 Wien erworben. Die Garage NVZ GmbH ist als Komplementärgesellschaft mit der Geschäftsführung der KG beauftragt.

Weiters wurden im Geschäftsjahr 2024 25 % Anteile an der C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs AG erworben und mit anteiligen Gesellschafterzuschüssen ausgestattet. Die Gesellschaft hat mit Stichtag 1.6.2024 eine Gewerbeimmobilie ("Das Multiversum") in Schwechat erworben. Das Ergebnis vor Steuern, Abschreibungen und Zinsenaufwendungen des Jahres 2024 beträgt TEUR +794.

Die 45%igen Beteiligungen an der S+B Pottendorfer Straße GmbH sowie der INC Immobilienprojekt GmbH üben keine operativen Tätigkeiten mehr aus.

Die Mieterträge (inkl. Betriebskosten) sind im Geschäftsjahr 2024 nahezu gleichgeblieben. Die Abschreibungen sind dem Vorjahr gegenüber ebenfalls konstant geblieben und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Instandhaltungen etwas angestiegen. Insgesamt beträgt der Betriebserfolg TEUR +1.436 (Vj. TEUR +1.570).

Das Finanzergebnis ist mit TEUR -635 (Vj. TEUR -282) negativ. Der Anstieg ist auf eine Teilwertabschreibung einer Finanzbeteiligung in Höhe von TEUR -400 (Vj. 0) zurückzuführen. Die Zinsenerträge sind angestiegen, die Zinsenaufwendungen sind ebenfalls angestiegen. Der Anstieg konnte jedoch durch die oben angeführten Fixzins-Swaps wesentlich gemindert werden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (inklusive latente Steuern) sind im Geschäftsjahr 2024 um TEUR -168 angestiegen. Der laufende Körperschaftsteueraufwand 2024 ist zwar gesunken, jedoch ist der Steuerertrag aus der Auflösung der latenten Steuern um TEUR 200 im Vorjahresvergleich zurückgegangen. Dies ist auf die erstmalige Aktivierung der aktiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen, ab 2024 erfolgen nur noch die laufenden Anpassungen des Geschäftsjahres.

Das Ergebnis vor Finanzerfolg, Steuern und Abschreibungen beträgt TEUR +2.474 (Vj. TEUR +2.607) und liegt damit aufgrund der erhöhten Instandhaltungen des Geschäftsjahres 2024 um TEUR 102 unter dem Vorjahr.

---

Südbahn - Werk Aktiengesellschaft

---

Im Geschäftsjahr 2025 streben wir wie jedes Jahr eine weitere Optimierung der Auslastung bestehender Objekte an.

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen und betreibt keine Forschung & Entwicklung.

Wien, am 13. Mai 2025

 DER VORSTAND

**Deloitte.**

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Südbahn - Werk Aktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

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

## **Deloitte.**

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen,

## **Deloitte.**

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## **Deloitte.**

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

Wien

13. Mai 2025

### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Martin Feige

Wirtschaftsprüfer

Qualifiziert elektronisch signiert:	
Datum: 13.05.2025	

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.