



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 165282m

FIRMA

Vesuv Grundstücksvermietungs- und
Verwertungs GmbH

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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 772d37e5cc8eb0b63ad4c599734292ac

Mag Christian Guzy, geb 27.05.1962
am 30.09.2025

Klein Martin, geb 07.12.1969
am 30.09.2025

Mag. Anton Cech, geb 04.12.1972
am 30.09.2025

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	357.415.729,17	375.590
Anlagevermögen	355.494.596,59	373.342
Sachanlagen	340.100.285,84	357.947
Grundstücke und Bauten	340.100.279,68	357.947
davon Grundwert	122.273.372,82	122.273
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,16	0
Finanzanlagen	15.394.310,75	15.394
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.394.310,75	15.394
Umlaufvermögen	1.921.132,58	2.249
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.893.216,57	1.755
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	554.568,03	815
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.338.648,54	940
Kassenbestand	27.916,01	493
PASSIVA	357.415.729,17	375.590
Eigenkapital	197.127.733,56	207.748
eingefordertes Stammkapital	18.168,21	18
Stammkapital	36.336,41	36
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-18.168,20	-18
davon eingezahlt	18.168,21	18
Kapitalrücklagen	200.913.290,03	211.533
gebundene	109.009,24	109
nicht gebundene	200.804.280,79	211.424
Gewinnrücklagen	39.059,85	39
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	39.059,85	39
Bilanzverlust	-3.842.784,53	-3.843
davon Verlustvortrag	-3.842.784,53	-3.843
Investitionszuschüsse	162.977,85	178
Rückstellungen	55.772.738,38	58.763
Steuerrückstellungen	55.747.738,38	58.726
sonstige Rückstellungen	25.000,00	37
Verbindlichkeiten	104.352.279,38	108.901
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.016.744,57	5.248
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	98.335.534,81	103.653
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.411.281,00	2.428
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.411.281,00	2.428
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.335.534,81	103.653
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	98.335.534,81	103.653
sonstige Verbindlichkeiten	2.605.463,57	2.820
davon aus Steuern	46.530,42	27
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.605.463,57	2.820

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	34.653.647,84	34.067
sonstige betriebliche Erträge	301.089,07	65
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	9
übrige	301.089,07	56
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen	-12.662.444,49	-11.370
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-12.662.444,49	-11.370
Abschreibungen	-19.754.329,24	-19.650
auf Sachanlagen	-19.754.329,24	-19.650
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.512.180,67	-4.187
Zwischensumme - Betriebserfolg	25.782,51	-1.074
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.419,20	16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.706.982,84	-5.692
davon betreffend verbundene Unternehmen	-5.697.932,77	-5.692
Zwischensumme - Finanzerfolg	-5.660.563,64	-5.677
Ergebnis vor Steuern	-5.634.781,13	-6.751
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.978.303,76	3.108
Ergebnis nach Steuern	-2.656.477,37	-3.643
JAHRESFEHLBETRAG	-2.656.477,37	-3.643
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	10.619.990,93	10.482
VERLUSTÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	-7.963.513,56	-6.839
VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-3.842.784,53	-3.843
BILANZVERLUST	-3.842.784,53	-3.843

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	547.252.220,63	1.913.880,49	0,00	0,00	387.817,99	548.778.283,13	
Sachanlagen	531.857.909,88	1.913.880,49	0,00	0,00	387.817,99	533.383.972,38	
Grundstücke und Bauten	530.926.934,41	1.913.880,49	0,00	0,00	150.000,00	532.690.814,90	
davon Grundwert	122.273.372,82	0,00	0,00	0,00	0,00	122.273.372,82	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.975,47	0,00	0,00	0,00	237.817,99	693.157,48	
Finanzanlagen	15.394.310,75	0,00	0,00	0,00	0,00	15.394.310,75	
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.394.310,75	0,00	0,00	0,00	0,00	15.394.310,75	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	173.910.652,66	19.754.329,24	0,00	0,00
Sachanlagen	173.910.652,66	19.754.329,24	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	172.979.684,26	19.754.329,24	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.968,40	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	381.295,36	193.283.686,54
Sachanlagen	0,00	381.295,36	193.283.686,54
Grundstücke und Bauten	0,00	143.478,28	192.590.535,22
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	237.817,08	693.151,32
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	373.341.567,97	355.494.596,59
Sachanlagen	357.947.257,22	340.100.285,84
Grundstücke und Bauten	357.947.250,15	340.100.279,68
davon Grundwert	122.273.372,82	122.273.372,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,07	6,16
Finanzanlagen	15.394.310,75	15.394.310,75
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.394.310,75	15.394.310,75

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	104.352.279,38	6.016.744,57	98.335.534,81	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.411.281,00	3.411.281,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.335.534,81	0,00	98.335.534,81	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.605.463,57	2.605.463,57	0,00	0,00
davon aus Steuern	46.530,42	46.530,42	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.893.216,57	1.893.216,57	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	554.568,03	554.568,03	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.338.648,54	1.338.648,54	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
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rückstellungenpiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	58.763.378,27	25.000,00	3.015.639,89	0,00	55.772.738,38
Steuerrückstellungen	58.726.042,14	0,00	2.978.303,76	0,00	55.747.738,38
sonstige Rückstellungen	37.336,13	25.000,00	37.336,13	0,00	25.000,00

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Kapitalrücklagen	211.533.280,96	0,00	0,00	10.619.990,93	200.913.290,03
gebundene	109.009,24	0,00	0,00	0,00	109.009,24
nicht gebundene	211.424.271,72	0,00	0,00	10.619.990,93	200.804.280,79
Gewinnrücklagen	39.059,85	0,00	0,00	0,00	39.059,85
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	39.059,85	0,00	0,00	0,00	39.059,85
Investitionszuschüsse	177.794,02	0,00	0,00	14.816,17	162.977,85

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Anhang

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.

Soweit die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich ist, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung.

Gruppenbesteuerung: Seit dem Veranlagungsjahr 2014 ist die Gesellschaft aufgrund fristgerechter Antragstellung auf Begründung einer Unternehmensgruppe, Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG, bei welcher die Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH, FN 421964k, als Gruppenträgerin fungiert.

Mit der Muttergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, sodass ein gesonderter Steuerumlagenvertrag nicht abgeschlossen wurde.

Anlagevermögen

Sachanlagen

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 122 273 372,82 (Vorjahr: EUR 122 273 372,82) enthalten.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude	33
• Baukostenzuschüsse	5 - 11,5

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn Wertminderungen von Dauer sind.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen

Steuerrückstellung

Die Steuerrückstellung betrifft ausschließlich eine Rückstellung für passive latente Steuern.

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.

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

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 kumulierte ¹⁾			Buchwert ¹⁾
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	530 926 934,41	1 913 880,49	172 979 684,26	19 754 329,24	143 478,28	357 947 250,15
	532 690 814,90	150 000,00	192 590 535,22	0,00		340 100 279,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	930 975,47	0,00	930 968,40	0,00	237 817,08	7,07
	693 157,48	237 817,99	693 151,32	0,00		6,16
	531 857 909,88	1 913 880,49	173 910 652,66	19 754 329,24	381 295,36	357 947 257,22
	533 383 972,38	387 817,99	193 283 686,54	0,00		340 100 285,84
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	16 394 310,75	0,00	0,00	0,00	0,00	15 394 310,75
	15 394 310,75	0,00	0,00	0,00		15 394 310,75
Summe Anlagenspiegel	547 252 220,63	1 913 880,49	173 910 652,66	19 754 329,24	381 295,36	373 341 567,97
	548 778 283,13	387 817,99	193 283 686,54	0,00		355 494 596,59

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt (Werte in EUR):

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	554.568,03	554.568,03	0,00
Vorjahr:	815.266,04	815.266,04	0,00
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.338.648,54	1.338.648,54	0,00
Vorjahr:	939.866,25	939.866,25	0,00
Summe Forderungen	1.893.216,57	1.893.216,57	0,00
Vorjahr:	1.755.132,29	1.755.132,29	0,00

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 26.825,27 (Vorjahr: EUR 217.277,21) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Ungebundene Kapitalrücklagen

Die ungebundenen Kapitalrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

Stand per 01.01.	EUR 211.424.271,72
Auflösung der ungebundenen Kapitalrücklage	EUR - 10.619.990,93
Stand per 31.12.	EUR 200.804.280,79

Investitionszuschüsse

Die Investitionszuschüsse haben sich während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt (Werte in EUR):

Stand per 01.01.	Zuweisung	Auflösung	Stand per 31.12.
EUR 177.794,02	EUR 0,00	EUR 14.816,17	EUR 162.977,85

Diese betreffen zur Gänze Gebäudeinvestitionen.

Passive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

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

	Aktiv 31.12.2024 EUR	Passiv 31.12.2024 EUR	Aktiv 31.12.2023 EUR	Passiv 31.12.2023 EUR	Bewegungen 2024 EUR
Grundstücke und Bauten	5.210.721,79	248.178.095,94	5.684.423,65	261.970.291,95	-13.792.196,01
Sonstige Aktiva	585.902,93	0,00	955.250,28	0,00	369.347,35
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	5.796.624,72	248.178.095,94	6.639.673,93	261.970.291,95	-13.422.848,66
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung KÖSt 23%	1.333.223,69	57.080.962,07	1.527.125,01	60.253.167,15	-2.978.303,76
Aktive/passive Saldogröße		55.747.738,38		58.726.042,14	-2.978.303,76

Der latente Steuerertrag beträgt EUR 2.978.303,76 (Vorjahr: EUR 3.107.795,23).

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt (Werte in EUR):

	Stand per 01.01.	Zuweisung	Verwendung	Auflösung	Stand per 31.12.
1. Steuerrückstellungen	58.726.042,14	0,00	2.978.303,76	0,00	55.747.738,38
Vorjahr:	61.833.837,37	0,00	3.107.795,23	0,00	58.726.042,14
2. Sonstige Rückstellungen	37.336,13	25.000,00	37.336,13	0,00	25.000,00
Vorjahr:	132.611,21	23.700,00	109.990,26	8.984,82	37.336,13
Summe	58.763.378,27	25.000,00	3.015.639,89	0,00	55.772.738,38
Vorjahr:	61.966.448,58	23.700,00	3.217.785,49	8.984,82	58.763.378,27

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt (Werte in EUR):

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.411.281,00	3.411.281,00	0,00
Vorjahr:	2.428.133,91	2.428.133,91	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.335.534,81	0,00	98.335.534,81
Vorjahr:	103.652.755,07	0,00	103.652.755,07
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.605.463,57	2.605.463,57	0,00
Vorjahr:	2.820.350,97	2.820.350,97	0,00
Summe Verbindlichkeiten	104.352.279,38	6.016.744,57	98.335.534,81
Vorjahr:	108.901.239,95	5.248.484,88	103.652.755,07

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen zur Gänze gegenüber der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH und sind sonstige Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Aufwendungen in Höhe von EUR 928.492,99 (Vorjahr: EUR 1.652.905,22), welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2023 EUR	31.12.2024 EUR
Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse	226.800.000,00	218.800.000,00

Die Haftungsverhältnisse betreffen Verpflichtungen (Verpfändung von Geschäftsanteilen) gegenüber der Unicredit Bank Austria im Ausmaß von gerundet EUR 10.600.000,00 (Vorjahr: 11.000.000,00) für den von der Tochtergesellschaft P & H altes Gericht Kitzbühel Projektentwicklung GmbH aufgenommenen Kredit. Weitere Verpflichtungen bestehen gegenüber der Erste Group Bank AG im Ausmaß von insgesamt gerundet EUR 208.200.000,00 (Vorjahr: EUR 215.800.000,00) für den von der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH aufgenommenen Kredit für die Refinanzierung bzw. Umbauarbeiten der Einkaufszentren, gemeinsam mit folgenden Mitschuldern:

Die Mitschuldner sind die Juno Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H., die ShoppingCity Seiersberg GmbH sowie die Gewerbepark Seiersberg GmbH & Co KG.

Im Ausmaß von EUR 252.700.000,00 haftet die Gesellschaft als Bürge und Zahler.

Zur Sicherstellung der für die Finanzierung des Projektes Seiersberg aufgenommenen Kredite wurde die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaft EZ 2146, 1813, 1162, 2717, 2718, 2719 sowie 1165, alle GB 63281 Seiersberg simultan mit den anderen Liegenschaften, welche im Eigentum der ebenfalls dem Konzern angehörenden Gesellschaften stehen, EZ 2245, 266 sowie 1810, alle GB 63281 Seiersberg, verpfändet.

Sowohl der Kreditnehmer als auch die mithaftenden Gesellschaften haben alle Geschäftsanteile zugunsten des Kreditgebers verpfändet. Ferner wurden alle Bankkonten, die beim Kreditgeber zu führen sind, verpfändet. Es wurde allerdings vereinbart, dass bis zur Fälligkeitstellung des Kredits der Kreditnehmer und die mithaftenden Gesellschaften in der freien Verfügung nicht beschränkt sind.

Weiters wurde die sicherungsweise Abtretung aller Ansprüche aus sämtlichen Versicherungen hinsichtlich der Liegenschaften und den darauf errichteten Gebäuden in Form von Vinkulierungen als auch die sicherungsweise Abtretung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen des Kreditnehmers und der mithaftenden Gesellschaften aufgrund von Bestandverträgen und Vorbestandverträgen sowie aller sonstigen gegenwärtigen und künftigen Forderungen in stiller Form vereinbart.

Zusätzlich wurden alle gegen den Kreditnehmer bzw die mithaftenden Gesellschaften bestehenden oder künftigen Kredite, Darlehen oder sonstigen Forderungen der Gesellschafter des Kreditnehmers oder anderer mit dem Kreditnehmer verbundenen Gesellschaften gegenüber dem Kreditgeber als nachrangig erklärt.

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH steht in laufender Geschäftsbeziehung zur Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH. Da zwischen der Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH und der ShoppingCity Seiersberg GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, wird das Jahresergebnis an die Muttergesellschaft zur Gänze abgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2024 wurde ein Honorar iHv EUR 25.000,00 (VJ: EUR 23.700,00) rückgestellt. Andere Leistungen wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

Derivate Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft seitens des von der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH aufgenommenen Bankkredits für die Errichtung bzw. Erweiterung des Shopping-Centers eingesetzt. Die Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH haftet für diesen Bankkredit unter anderem als Bürge und Zahler sowie hypothekarisch mit den Liegenschaften.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde seitens der Muttergesellschaft ein ZinsCap per 22. Februar mit einer Laufzeit bis 31.12.2030 und einer Nominale in Höhe von EUR 215.649.000,00 abgeschlossen. Dieses Derivat dient zur Begrenzung des Bezugsindex (3M EURIBOR). Dabei zahlt die ShoppingCity Seiersberg GmbH fix 0,7975% p.a. und erhält von der Gegenpartei (Erste Bank Group AG) den aktuellen 3M EURIBOR.

Das Derivat hatte per 31.12.2024 einen positiven Marktwert iHv EUR 12.830.510,96 (Vorjahr: EUR 16.828.425,22).

Angaben über Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Anteil		Letztes	
		<u>Eigenkapital</u>	<u>in %</u>	<u>Ergebnis</u>	<u>Bilanzstichtag</u>
P & H altes Gericht Kitzbühel Projektentwicklung GmbH	Kitzbühel	-1.077.323,63	100,0	-124.089,30	31.12.2024

Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs
GmbH

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Christian Guzy - vertritt selbständig

Martin Klein - vertritt selbständig

Mag. Anton Cech - vertritt gemeinsam mit einem der beiden anderen Geschäftsführer

Im Geschäftsjahr waren im Durchschnitt 0 Arbeitnehmer (Vorjahr: 0 Arbeitnehmer) beschäftigt.

Seiersberg-Pirka, am 30. September 2025

.....
Unterschrift der Geschäftsführer

