



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 282255g

FIRMA

Forum Salzburg Immobilien 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

aufgestellt am 08.01.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

16.01.2026

AUFGESTELLT VON

Marcus Mühlberger , geb. 14.07.1962

PRÜFWERT:

1E1955CE4742D7D2437D3EC20B1ED43B1305ED3
0EDBA9C40B5A4BCA6B73275C8

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Auszug aus der Bilanz (Anlage 1)

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	14.262.029,43	15.232
Anlagevermögen	13.542.860,21	14.121
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	13.542.860,21	14.121
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	719.169,22	1.111
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	186.508,07	51
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	532.661,15	1.060
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
PASSIVA	14.262.029,43	15.232
Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)	-5.261.893,20	-2.382
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	17.995.500,00	17.996
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	-23.292.393,20	-20.412
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-20.412.342,90	-16.309
Investitionszuschüsse	81.470,34	84
Rückstellungen	1.509.000,00	11
Verbindlichkeiten	17.917.660,29	17.515
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.304.299,21	16.752
Rechnungsabgrenzungsposten	15.792,00	5

Offenzulegender Anhang (Anlage 2)

1. Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):

Begründung dafür:

2. Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):

3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):

4. Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Zum Stichtag 31.12.2024 weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital iHv EUR - 5.261.893,20 auf. Bei der Forum Salzburg Immobilien GmbH (Gesellschaft) handelt es sich um eine reine Immobilienbesitzgesellschaft. Diese hält ausschließlich Anteile an einer überwiegend aus Handelsflächen bestehende Immobilie in Salzburg in Bestand. Die Gesellschaft befindet sich im indirekten Eigentum der SIGNA Holding GmbH (Holding). Aufgrund des Konkurses der Holding können der Gesellschaft keine liquiden Mittel für den künftigen Betrieb von dieser zur Verfügung gestellt werden. Im Oktober 2025 wurde eine Vereinbarung mit der finanzierenden Bank getroffen, mit welcher sich diese zur weitestgehenden Stundung von Zins- und Tilgungszahlungen bis vorerst Ende März 2026 bereit erklärt hat. Es ist monatlich eine Tilgung von EUR 30.000 zu leisten, welche auf Basis der aktuellen Liquiditätssituation (ohne Einrechnung von größeren Unwegbarkeiten) geleistet werden kann. In dieser Vereinbarung sind entsprechende Milestones, insbesondere auch für das Aufsetzen eines neuen Centermanagements mit den damit einhergehenden weiteren erforderlichen Maßnahmen, enthalten. Die Bank strebt daher aktuell weiterhin einen bestmöglichen und insolvenzfremden Verkauf der Immobilie an. Aufgrund der bisher mit der Bank geführten Gespräche kann entsprechend der Informationen, welche von der Geschäftsführung erteilt wurden, weiters davon ausgegangen werden, dass die finanzierende Bank nach Durchführung des Verwertungsprozesses bereit ist, auf ein allenfalls verbleibendes Restobligo im Rahmen eines Haircuts zu verzichten, sodass eine insolvenzfremde Liquidation der Gesellschaft jedenfalls möglich sein wird. Auf Basis des vorliegenden Standstills kann nach Einschätzung der Geschäftsführung der operative Betrieb und die nötigen Sanierungsmaßnahmen aus der vorhandenen Liquidität, sowie dem laufenden Cash-Flow bis zum Ende des Standstills finanziert werden. In diesem Zeitraum soll auch weiterhin an einer Änderung des Centermanagementvertrages gearbeitet werden. Vor diesem Hintergrund geht die Geschäftsführung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass ein insolvenzfremder Verkauf der Immobilie möglich sein wird, daher der Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet ist und die Gesellschaft in der Lage ist, sämtlichen künftigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Die Voraussetzungen für eine positive Fortbestehensprognose sind aus der Sicht der Geschäftsführung somit gegeben und es liegt aus Sicht der Geschäftsführung somit keine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinn und auch keine Zahlungsunfähigkeit vor.

5. Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der aktuellen Fassung 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. 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.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

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

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3 UGB):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten in Euro:

6. Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):

7. Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

8. Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:

Begründung dafür:

Einfuss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

9. Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):

davon Pensionsverpflichtungen:

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

10. Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

11. Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):

12. Jeweils zusammengefaßt für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

0,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

17.304.299,21

Art und Form dieser Sicherheiten:

Pfandrecht, Hypothek, Zession

13. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

0

14. Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):

Name des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländisches Mutterunternehmen:

Ausländische Registernummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Legal Entity Identifier (LEI) des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenpiegel, § 226 Abs. 1 UGB):

als Beilage angeschlossen

16. Falls aktive latente Steuern gebildet werden:

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

17. Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):

Über das Vermögen der Muttergesellschaft SIGNA Holding GmbH wurde mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 29.11.2023 zur Zahl 6 S 193/23h ein Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung eröffnet und Dr. Christof Stapf zum Sanierungsverwalter bestellt. Mit Beschluss vom 25.01.2024 wurde das Verfahren als Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung fortgesetzt und mit Beschluss vom 11.04.2024 das Konkursverfahren eröffnet. Die Geschäftsführung hält die Anwendung der Fortführungsannahme unter den gegebenen Umständen insgesamt zwar für angemessen, jedoch besteht vor dem Hintergrund der Ausführungen unter Pkt 4.2.2.2 (Negatives Eigenkapital) eine wesentliche Unsicherheit, die der Unternehmensfortführung möglicherweise entgegensteht. Die Geschäftsführung geht zwar mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass aufgrund der mit der finanzierenden Bank geführten Gespräche durch diese weiterhin ein insolvenzfreier Verkauf der Immobilie angestrebt wird und die Bank einer Verlängerung der Frist zur Stundung von Zins- und Tilgungszahlungen über März 2026 hinaus, sowie einer insolvenzfreien Verwertung der Immobilie wohlwollend gegenübersteht. Sollten die aus Sicht der Geschäftsführung in den Planungsprämissen getroffenen Annahmen (die Ist-Mietsituation bleibt unverändert aufrecht, die mit der Bank vereinbarten Milestones werden entsprechend umgesetzt, die finanzierende Bank ist (weiterhin) bereit, einen insolvenzfreien Verkauf der Liegenschaft zu unterstützen und nach Durchführung des Verwertungsprozesses auf ein allenfalls verbleibendes Restobligo im Rahmen eines Haircuts zu verzichten sowie einer Verlängerung der Frist der Stundung von Zins- und Tilgungszahlungen über März 2026 hinaus zuzustimmen) aber nicht eintreten, ist die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage, im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs ihre Vermögenswerte zu realisieren und ihre Schulden zu begleichen.

18. Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

die Haftsumme der Kommanditisten/innen, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:

ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter/innen: