



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 283434s

FIRMA

S + B Gruppe AG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

08.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: cbcd5bb4b50165bb4db4a97d8dfe8342

F Franz Paul Bauer
am 30.05.2025

G Wolfdieter Jarisch
am 30.05.2025

Mag. Wolfgang Eder, geb 17.01.1971
am 30.05.2025

Edmund Völker, geb 26.10.1972
am 30.05.2025

Ing.Mag. (FH) Oliver Zaininger, geb 10.04.1985
am 30.05.2025

MA Johannes Bauer, geb 16.12.1984
am 30.05.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

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	196.831.317,41	181.400
Anlagevermögen	181.781.999,64	156.576
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.664,04	45
Software sowie Lizenzen	23.664,04	45
Sachanlagen	674.728,66	774
Grundstücke und Bauten	430.681,26	464
davon Grundwert	41.988,13	42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.047,40	309
Finanzanlagen	181.083.606,94	155.757
Anteile an verbundenen Unternehmen	64.558.928,92	58.004
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	76.030.225,42	61.090
Beteiligungen	1.757.608,09	1.437
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.736.844,51	35.227
Umlaufvermögen	14.975.632,53	24.713
Vorräte	1.268.163,77	532
noch nicht abrechenbare Leistungen	1.268.163,77	532
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.565.958,37	24.176
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.773,26	16
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.055.648,00	23.228
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	444.624,97	84
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	35.912,14	848
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	12.892,05	32
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.141.510,39	6
Rechnungsabgrenzungsposten	73.685,24	110
PASSIVA	196.831.317,41	181.400
Eigenkapital	101.512.287,82	94.520
eingefordertes Grundkapital	73.878,00	74
Grundkapital	73.878,00	74
davon eingezahlt	73.878,00	74
Kapitalrücklagen	1.225.519,00	1.226
gebundene	874.330,66	874
nicht gebundene	351.188,34	351
Bilanzgewinn	100.212.890,82	93.220
davon Gewinnvortrag	86.702.278,17	80.184
Investitionszuschüsse	1.782,64	5
Rückstellungen	8.192.514,82	6.983
Rückstellungen für Abfertigungen	123.822,10	117
Steuerrückstellungen	2.129.576,72	1.668
sonstige Rückstellungen	5.939.116,00	5.198
Verbindlichkeiten	87.124.732,13	79.892

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	38.811.342,63	33.890
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	48.313.389,50	46.002
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.769.770,31	64.112
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	27.393.608,19	22.600
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	44.376.162,12	41.512
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570.560,22	492
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	570.560,22	492
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.356.946,55	2.684
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.356.946,55	2.131
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	553
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	339.453,31	611
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	339.453,31	611
sonstige Verbindlichkeiten	11.088.001,74	11.994
davon aus Steuern	6.915.047,69	6.724
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	88.367,72	101
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.150.774,36	8.056
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.937.227,38	3.937

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	7.324.383,76	8.155
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	736.538,45	-271
andere aktivierte Eigenleistungen	5.518,38	0
sonstige betriebliche Erträge	275.658,28	276
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	31
übrige	275.658,28	246
Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-1.300.926,01	-871
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.300.926,01	-871
Personalaufwand	-8.144.301,29	-8.036
Gehälter	-7.088.913,28	-6.927
soziale Aufwendungen	-1.055.388,01	-1.109
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-115.132,35	-143
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-921.405,43	-949
Abschreibungen	-248.133,89	-320
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-248.133,89	-320
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.670.747,95	-3.040
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-38.794,06	-1
Zwischensumme - Betriebserfolg	-4.022.010,27	-4.106
Erträge aus Beteiligungen	8.597.426,90	16.832
davon aus verbundenen Unternehmen	8.517.426,90	14.542
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.452.351,16	6.102
davon aus verbundenen Unternehmen	5.131.329,22	4.310
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	200.990,18	11
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	11
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	12.507.740,80	414
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-5.430.021,08	-2.713
davon Abschreibungen	-58.912,57	-1.044
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-4.571.015,47	-1.617
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.235.824,94	-3.305
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.556.407,23	-254
Zwischensumme - Finanzerfolg	18.092.663,02	17.340
Ergebnis vor Steuern	14.070.652,75	13.234
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-560.040,10	-198
Ergebnis nach Steuern	13.510.612,65	13.036

JAHRESÜBERSCHUSS	13.510.612,65	13.036
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	86.702.278,17	80.184
BILANZGEWINN	100.212.890,82	93.220

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	235.262.222,58	20.577.666,59	0,00	0,00	3.179.010,71	252.660.878,46	
Immaterielle Vermögensgegenstände	487.894,11	75.403,38	0,00	0,00	69.980,76	493.316,73	
Software sowie Lizenzen	487.894,11	75.403,38	0,00	0,00	69.980,76	493.316,73	
Sachanlagen	3.128.317,48	52.836,86	0,00	0,00	73.249,85	3.107.904,49	
Grundstücke und Bauten	2.158.279,27	0,00	0,00	0,00	57.600,00	2.100.679,27	
davon Grundwert	41.988,13	0,00	0,00	0,00	0,00	41.988,13	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	970.038,21	52.836,86	0,00	0,00	15.649,85	1.007.225,22	
Finanzanlagen	231.646.010,99	20.449.426,35	0,00	0,00	3.035.780,10	249.059.657,24	
Anteile an verbundenen Unternehmen	119.235.618,48	225.500,00	0,00	6.439.000,00	35.000,00	125.865.118,48	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	73.929.334,35	15.734.580,17	0,00	-6.439.000,00	2.400.780,10	80.824.134,42	
Beteiligungen	3.122.632,52	267.324,24	0,00	112.500,00	0,00	3.502.456,76	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.358.425,64	4.222.021,94	0,00	-112.500,00	600.000,00	38.867.947,58	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	78.686.358,95	4.878.061,79	12.507.740,80	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	442.855,54	96.348,77	0,00	0,00
Software sowie Lizenzen	442.855,54	96.348,77	0,00	0,00
Sachanlagen	2.354.640,28	151.785,12	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	1.693.861,06	33.736,88	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.779,22	118.048,24	0,00	0,00
Finanzanlagen	75.888.863,13	4.629.927,90	12.507.740,80	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	61.232.074,09	4.571.015,40	4.461.900,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.839.749,80	0,00	8.045.840,80	0,00
Beteiligungen	1.685.936,17	58.912,50	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	131.103,07	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	177.801,12	70.878.878,82
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	69.551,62	469.652,69
Software sowie Lizenzen	0,00	69.551,62	469.652,69
Sachanlagen	0,00	73.249,57	2.433.175,83
Grundstücke und Bauten	0,00	57.599,93	1.669.998,01
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	15.649,64	763.177,82
Finanzanlagen	0,00	34.999,93	67.976.050,30
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	34.999,93	61.306.189,56
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	4.793.909,00
Beteiligungen	0,00	0,00	1.744.848,67
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	131.103,07

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	156.575.863,63	181.781.999,64
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.038,57	23.664,04
Software sowie Lizenzen	45.038,57	23.664,04
Sachanlagen	773.677,20	674.728,66
Grundstücke und Bauten	464.418,21	430.681,26
davon Grundwert	41.988,13	41.988,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.258,99	244.047,40
Finanzanlagen	155.757.147,86	181.083.606,94
Anteile an verbundenen Unternehmen	58.003.544,39	64.558.928,92
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	61.089.584,55	76.030.225,42
Beteiligungen	1.436.696,35	1.757.608,09
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.227.322,57	38.736.844,51

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1. Anhang

1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1.1. 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.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG und stellt gemäß § 244 UGB das Mutterunternehmen des Konsolidierungskreises der S + B Gruppe AG dar.

Zwischen den verbundenen Unternehmen bestehen Leistungs- und Finanzierungsbeziehungen. Die S + B Gruppe AG ist mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2006 Gruppenträger einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit nunmehr fünf Tochterunternehmen (VJ: fünf) als Gruppenmitglieder. Der Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und sieht die Belastungsmethode vor.

Die S + B Gruppe AG ist zudem umsatzsteuerlicher Organträger mehrerer Tochtergesellschaften.

Bei den Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt. In den Tabellen werden die Vorjahreswerte in T€ angegeben.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.1.2. Anlagevermögen

1.1.2.1. Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren vorgenommen.

1.1.2.2. Sachanlagen

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von € 41 988,13 (Vorjahr: T€ 42) 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 € 1 000,00 (Vorjahr T€ 1) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Bauten	10	- 50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	- 15

1.1.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wegen Wertveränderungen von Anteilswerten, die voraussichtlich von Dauer sind, wurden 2024 nachfolgende Abschreibungen vorgenommen.

- Anteile an verbundenen Unternehmen:
Screen Point GmbH
S. B. Second Project Cyprus Ltd

- Beteiligungen:
S + B Pottendorfer Straße GmbH

1.1.2.4. Zuschreibungen

Bei der DOA CENTER INVEST SRL wurde das Eigenkapital erhöht und die Erhöhung mit dem Gesellschafterdarlehen aufgerechnet. Die bestehende Wertberichtigung auf das Gesellschafterdarlehen wurde auf die Anteile verschoben. Nach der Bewertung der Anteile an der DOA CENTER INVEST SRL zum 31. Dezember 2024 ergibt sich eine Wertberichtigung auf die Anteil an der Screen Point GmbH iHv T€ 3 985 und eine Zuschreibung auf die Ausleihung an die DOA CENTER INVEST SRL iHv T€ 4 922.

Auf Basis eines Immobilienbewertungsgutachtens zum 31. Dezember 2024 wurden die ehemals ausschüttungsbezogenen Abschreibungen auf die Anteile LandGut Wohnbau GmbH iHv € 3 560 000,00 wieder zugeschrieben. Gleichfalls auf Basis eines Immobilienbewertungsgutachtens wurden die während

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

des Covid-Zeitraums vorgenommenen Abschreibungen auf die Ausleihung PANSIB s.r.o. iHv € 3 124 000,00 wieder zugeschrieben.

Aufgrund der im Jahr 2024 und 2025 erfolgten Grundstücksverkäufe ACP und PBT wurden eine Zuschreibung der Anteile an der S+B CEE Beteiligungsverwaltungs GmbH um € 0,8 Mio. an der PBT Invest SRL um € 0,1 Mio. und an der S+B Plan & Bau Bukarest SRL um € 0,1 Mio. vorgenommen.

1.1.3. Vorräte

1.1.3.1. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, wobei neben direkt zurechenbaren Planungs-, Sach- und Personalkosten projektbezogene Gemeinkosten aktiviert wurden.

1.1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellkosten angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.1.5. Rückstellungen

1.1.5.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (Vorjahr: 3,0 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 5,00 % (Vorjahr: 5,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.1.5.2. 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.

Langfristige Rückstellungen werden mit einem marktüblichen Zinssatz diskontiert.

1.1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt

1.1.7. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1.2.1. Allgemeine Angaben

1.2.1.1. Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses

Um eine bessere Darstellung der Vermögenslage zu gewährleisten, wurde zum Stichtag 31. Dezember 2024 das treuhändig gehaltene Bankkonto sowie die dazugehörige Verbindlichkeit aus der Treuhandenschaft in Höhe von € 1 354 822,67 (VJ: T€ 1 355) analog zum Vorjahr aus der Bilanz ausgegliedert.

Mit der Vertragsübernahme der Vereinbarung aus dem Jahr 1995 (Fassung 26.08.2019) zwischen der Stadt Wien, S + B Gruppe AG und Projektpartnern hat die S + B Gruppe AG die Koordination der Endabwicklung zwischen der Stadt Wien und übrigen Vertragspartner übernommen und somit auch die Verwaltung der dafür bestimmten liquiden Mittel. Diese Mittel werden auf einem treuhändig gehaltenen Bankkonto geführt. Die Auszahlungen erfolgen nach der Abstimmung mit der Stadt Wien (MA05) und werden jährlich überprüft.

1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

1.2.2.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

Von den Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben € 4 452 413,51 (VJ: T€ 21) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und € 71 577 811,91 (VJ: T€ 61 068) eine Restlaufzeit über einem Jahr. Ausleihungen an verbundene Unternehmen iHv € 63 502 370,25 (VJ: T€ 44 302) sind nachrangig.

Von den Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben € 6 529 844,23 (VJ: T€ 20) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und € 32 207 000,28 (VJ: T€ 35 207) eine Restlaufzeit über einem Jahr. Von den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen sind € 38 502 765,80 nachrangig (VJ: T€ 34 333).

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital in €	Anteil am Kapital in %	Letztes Ergebnis in €	Bilanzstichtag
S + B CEE					
Beteiligungsverwaltungs GmbH	1030 Wien	779 749,14	100,0	656 161,45	31.12.2024
S + B CEE Projektentwicklungs GmbH	1030 Wien	609 522,77	100,0	562 960,04	31.12.2024
S + B Plan & Bau GmbH	1030 Wien	10 064 209,63	100,0	6 124 430,81	31.12.2024
S + B Wohnbau GmbH	1030 Wien	434 189,61	100,0	-348 889,90	31.12.2024
S + B Alpha					
Immobilienentwicklung GmbH	1030 Wien	66 243,62	100,0	-7 159,37	31.12.2024
S + B Real Estate GmbH	1030 Wien	91 747,84	100,0	-204 573,90	31.12.2024
S + B Projekt Invest GmbH	1030 Wien	75 719,49	100,0	9 972,24	31.12.2024
Sempiria Holding GmbH	1030 Wien	6 447 346,12	100,0	94 891,29	31.12.2024
Screen Point GmbH	1030 Wien	1 352 576,01	100,0	-3 122 048,87	31.12.2024
Pankrac Holding GmbH	1030 Wien	24 997 699,54	100,0	-15 550,85	31.12.2024

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

S + B Triester Straße Projektentwicklung GmbH & Co KG	1030 Wien		300 008,96	100,0		-46 664,78	31.12.2024
S + B Gotramgasse Projektentwicklung GmbH & Co KG	1030 Wien		409 392,53	94,0		-10 596,07	31.12.2024
S + B REN EINS Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1030 Wien		-14 287,65	90,0		-46 515,79	31.12.2024
S + B REN ZWEI Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1030 Wien		182 899,43	90,0		-4 508,94	31.12.2024
LandGut Wohnbau Errichtungs GmbH	1030 Wien		152 511,92	90,0		-93 549,07	31.12.2024
S + B Pottendorfer Straße GmbH	1030 Wien		-852 917,86	55,0		-927 177,58	31.12.2024
CBS Beteiligungsverwaltungs GmbH	1030 Wien		273 700,15	50,0		15 592,19	31.12.2024
S + B Gamma Immobilienentwicklung GmbH	1030 Wien		405 258,75	50,0		65 117,45	31.12.2024
DANUBE FLATS GmbH & Co KG	1030 Wien		-4 153 365,51	50,0		6 023 557,49	31.12.2024
DC Waterline GmbH	1220 Wien		-1 062 422,02	49,0		-673 119,64	31.12.2024
Donau City Residential GmbH	1220 Wien		41 373,80	49,0		16 503,60	31.12.2024
S.B. Second Project Cyprus Limited	Nicosia		2 014 941,00	100,0		-5 334 237,00	31.12.2024
S + B Plan & Bau Prag spol.s.r.o.	Prag	TCZK	65 942	100,0	TCZK	-5 596	31.12.2024
Plan & Bau Facility Management spol.s.r.o.	Prag	TCZK	10 898	100,0	TCZK	-907	31.12.2024
S + B PLAN & BAU Warschau Sp.z.o.o.	Warschau	TPLN	19 437	100,0	TPLN	7 011	31.12.2024
Wspolna Hotel Management Sp.z.o.o.	Warschau	TPLN	6 826	100,0	TPLN	2 520	31.12.2024
PBT INVEST SRL	Bukarest	RON	5 410 179	100,0	RON	-3 271 573	31.12.2024
S + B PLAN & BAU BUKAREST SRL	Bukarest	RON	4 002 283	99,0	RON	417 955	31.12.2024

Die Höhe der angegebenen Beteiligung bezieht sich auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024.

Die Gesellschaften S + B DC Garagen GmbH in Liq. und S + B DC Flats Projekt GmbH wurden im Geschäftsjahr 2024 liquidiert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Gesellschaften ALBICOLLIS Management GmbH, Oberlaa Immobilienprojekt Eins GmbH & Co KG und Oberlaa Immobilienprojekt Zwei GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Projektpartner erworben bzw gegründet. Die S + B Gruppe AG hält jeweils 50% der Anteile an diesen Gesellschaften.

Weiters werden 100 % der Anteile an S + B Projektentwicklungs GmbH, 100 % der Anteile an S + B Projektentwicklungs GmbH & Co KG, 100 % der Anteile an S + B Projekt Anteilsverwaltungs GmbH & Co KG, 100 % der Anteile an S + B REN EINS Anteilsverwaltungs GmbH & Co KG, 100 % der Anteile an S + B REN ZWEI Anteilsverwaltungs GmbH & Co KG, 100 % der Anteile an S + B DC Tower 3 GmbH,

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

100 % der Anteile an S + B DS90 GmbH, 100 % der Anteile an S + B DC 2 Managements GmbH, 100 % der Anteile an S + B LandGut Beteiligungs GmbH, 55 % der Anteile an INC Immobilienprojekt GmbH, 50 % der Anteile an SAVOIR Holding GmbH, 50 % der Anteile an S+B NordStern GmbH; 50 % der Anteile an Taille Beteiligung GmbH, 50 % der Anteile an Taille Entwicklungs GmbH & Co KG und 45 % der Anteile an Taille Projekt GmbH & Co KG, 50 % der Anteile an der BIM Eins GmbH & Co KG und 50 % der Anteile an der BIM Zwei GmbH & Co KG gehalten.

1.2.2.2. Forderungen

In den sonstigen Forderungen sind Erträge iHv € 14 263,43 (VJ: T€ 807) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die sonstigen Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen beinhalten in Wesentlichen die phasenkongruente Dividendenaktivierung.

1.2.2.3. Latente Steuerschulden und Steueransprüche

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:

in T€	12/2024 Aktiv	12/2024 Passiv	12/2023 Aktiv	12/2023 Passiv	1-12/2024 Bewegungen
Gebäude	128	0	137	0	-9
Finanzierungskosten	108	0	148	0	-41
Beteiligungsabschreibungen	844	2 917	1 093	5 936	2 770
Abfertigungsrückstellung	124	0	117	0	7
Sonstige Rückstellungen	9	0	49	0	-40
Gruppenumlage	0	0	0	0	0
Summe aktive/passive	1 213	2 917	1 544	5 936	2 687
Unterschiedsbeträge					
Aktive(+)/passive(-) latente	279	- 671	355	- 1 365	
Steuerabgrenzung 23%					
(VJ: 23%)					
Aktive/passive Saldogröße		- 392		- 1 010	
Latenter Steueraufwand					
(-)/					
Steuerertrag (+)		618			

Für die zukünftigen Unterschiedsbeträge bzw Steuerlatenzen wurde der Steuersatz 23 % berücksichtigt (VJ: 23 %).

Für in Rahmen der Gruppenbesteuerung verwertete Verluste der S + B CEE Beteiligungsverwaltung GmbH wurde eine Rückstellung iHv € 2 725 579,32 (VJ: T€ 2 796) nicht gebildet, da die S + B CEE Beteiligungsverwaltung GmbH derzeit nicht in der Lage ist, die Verluste in absehbarer Zukunft selbst zu verwerten.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.4. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2024 €
RÜCKSTELLUNGEN					
Rückstellungen für					
Abfertigungen	116 684,62	0,00	0,00	7 137,48	123 822,10
Steuerrückstellungen	1 668 130,38	284 035,00	618 066,66	1 363 548,00	2 129 576,72
davon Rückstellungen für latente Steuern	1 010 087,38	0,00	618 066,66	0,00	392 020,72
sonstige Rückstellungen	5 198 177,35	4 448 929,02	0,00	5 189 867,67	5 939 116,00
Summe Rückstellungen	6 982 992,35	4 732 964,02	618 066,66	6 560 553,15	8 192 514,82

Die Steuerrückstellung zum 31. Dezember 2024 beinhaltet passive latente Steuern iHv T€ 392 (VJ: T€ 1.010). Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentlichen Teilrückstellungen: Prämien iHv T€ 3 515 (VJ: T€ 3 833), Rückstellung für einen Gesellschafterzuschuss iHv T€ 720 (VJ: T€ 0), Rückstellung für drohende Verluste aus Sicherungsgeschäften iHv T€ 442 (VJ: T€ 0), Rückstellungen für noch nicht abgerechneten Leistungen iHv T€ 51 (VJ: T€ 22), nicht konsumierte Urlaube iHv T€ 227 (VJ: T€ 229) sowie Rückstellung für Abschlussprüfung iHv T€ 112 (VJ: T€ 97). Die Rückstellung für abgegebene finanzielle Garantien iHv T€ 591 (VJ: T€ 755) betrifft eine Verlustabdeckungszusage für Garagenbewirtschaftung für ein in 2019 verkauftes Projekt.

1.2.2.5. Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €
D. VERBINDLICHKEITEN					
1. Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	71 769 770,31	27 393 608,19	44 376 162,12	44 254 525,90	121 636,22
<i>Vorjahr in Tausend</i>	64 112	22 600	41 512	41 315	197
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
	570 560,22	570 560,22	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	492	492	0	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
	3 356 946,55	3 356 946,55	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	2 684	2 131	553	553	0
davon sonstige	3 356 946,55	3 356 946,55	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	2 684	2 131	553	553	0

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	339 453,31	339 453,31	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>611</i>	<i>611</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
davon sonstige	339 453,31	339 453,31	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>611</i>	<i>611</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
5. sonstige					
Verbindlichkeiten	11 088 001,74	7 150 774,36	3 937 227,38	3 937 227,38	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>11 994</i>	<i>8 056</i>	<i>3 937</i>	<i>3 937</i>	<i>0</i>
davon aus Steuern	6 915 047,69	6 915 047,69	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>6 724</i>	<i>6 724</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	88 367,72	88 367,72	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>101</i>	<i>101</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summe					
Verbindlichkeiten	87 124 732,13	38 811 342,63	48 313 389,50	48 191 753,28	121 636,22
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>79 892</i>	<i>33 890</i>	<i>46 002</i>	<i>45 806</i>	<i>197</i>

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten die erhaltenen kurzfristigen Vorlagen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten ist eine Kaufpreisverbindlichkeit für den Ankauf der Anteile an einer Projektgesellschaft iHv € 3 937 227,38 (VJ: T€ 5 003) enthalten.

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 241 417,29 (VJ: T€ 296) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

1.2.2.6. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Das Grundkapital iHv € 73 878,00 (VJ: T€74) ist in 73 878 (VJ: 73 878) Stückaktien zerlegt. Die Aktien lauten auf Namen.

1.2.2.7. Investitionszuschüsse

Unter den Investitionszuschüssen werden vereinnahmte Investitionsprämien ausgewiesen, die über 3 bis 10 Jahre aufgelöst werden.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.8. Haftungsverhältnisse

	31.12.2024		31.12.2023
Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse	€ 74 577 045,66	T€	63 518

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Bürgschaften	16 930 000,00	10 150
Garantien	39 230 000,00	35 230
Verpfändungen	14 117 045,66	13 838
Patronatserklärungen	4 300 000,00	4 300
	<u>74 577 045,66</u>	<u>63 518</u>

Die Bürgschaften sowie die Wechselbürgschaften betreffen Haftungen aus Kreditverträgen von Konzerngesellschaften, die zum Bilanzstichtag ausreichend mit Eigenmitteln ausgestattet waren bzw. einen positiven Projektverlauf aufweisen.

Die Garantien betreffen mit ca. € 39 Mio. Haftungen aus Kreditverträgen von Konzerngesellschaften, die zum Bilanzstichtag ausreichend mit Eigenmitteln ausgestattet waren bzw. einen positiven Projektverlauf aufweisen.

1.2.2.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen belaufen sich für das Folgejahr auf T€ 268 (VJ: T€ 340) und für die folgenden fünf Jahre auf T€ 1 263 (VJ: T€ 1 299).

Unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, werden die typischen Risiken aus der operativen Tätigkeit dargestellt, die vor allem mittels Ressourceneinsatz durch das Projektmanagement gesteuert werden können.

Im Gegensatz dazu werden unter den Haftungsverhältnissen die unmittelbaren Verpflichtungen aus der Besicherung der Kreditrückzahlungen an Banken aus Bankkrediten an Konzerngesellschaften abgebildet.

InnoCenter

Im Dezember 2021 fand das Closing und der Verkauf InnoCenter an einen Fonds statt. Die gemeinsame Zwischenholding des Joint-Venture-Projektes hat dabei als Verkäuferin für zum Closing unvermietete Flächen eine Erstvermietungsgarantie mit Laufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren übernommen. Für die offene Sanierung und Vermietung wurden geplante Baukosten und Maklerhonorar beim Verkauf in Abzug gebracht. Mehrbeträge bei den tatsächlichen Kosten aus der Sanierung und der Vermietung sind durch die Verkäuferin zu ersetzen. Die Erträge aus der Vermietung im Jahr 2024 wurden abgegrenzt und die Rückstellungen für offene Verpflichtungen wurden angepasst.

InnoPlaza

Das Neubauprojekt InnoPlaza wurde im Jahr 2019 mittels Verkauf der Gesellschaftsanteile verwertet. Beim Verkauf wurden anteilig typische Gewährleistungszusagen für längstens 5 Jahre nach dem Abtretungsstichtag 30. September 2019 abgegeben. Eine Erstvermietungsgarantie wurde für 2 Jahre

Anhang **zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024**

abgegeben und mittlerweile abgerechnet. Bei diesem Projekt lief seit Juli 2023 eine Betriebsprüfung zum Vorsteuerabzug, die im März 2024 abgeschlossen wurde und zu einer geringfügigen Steuernachzahlung geführt hat, die von der Gesellschaft gemäß ihrem Beteiligungsausmaß von 55% getragen wurde.

Für die Garagenbewirtschaftung beim InnoPlaza besteht für die Restlaufzeit des Bestandvertrages (4 Jahre) eine anteilige Verlustabdeckungszusage, die jährlich abgerechnet wird. Für die zukünftig erwarteten Verpflichtungen wurde mittels Rückstellung vorgesorgt.

Danube Flats

Die Gesellschaft hat für die Finanzierung des Projektes Danube Flats für den Baukredit der Joint-Venture-Gesellschaft eine anteilige Kreditbesicherungsgarantie iHv € 13 Mio. abgegeben. In Folge der Krediterhöhung im Jahr 2023 wurde eine zusätzliche Kreditbesicherungsgarantie in Höhe von € 1,7 Mio. abgegeben. Weiters wurde anteilig ein Kostenüberschreitungsgarantie iHv € 20 Mio. abgegeben. Am 11. November 2024 wurde eine Teilfertigstellungsanzeige abgegeben. Das Projekt ist in den wesentlichen Teilen fertiggestellt. Die Kreditbesicherungsgarantien werden unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesen. Da der gesamte Kredit Anfang April vollständig rückgeführt wurde, ist die Kreditvertragsauflösung schon vorab zum 31. Mai 2025 in Vorbereitung und somit werden auch alle Sicherheiten von der finanzierenden Bank wieder frei gegeben.

Die zum Stichtag aushaftenden nachrangigen Gesellschafterdarlehen an die Gesellschaft belaufen sich inklusive Zinsen auf € 22,5 Mio. (VJ: € 21,2 Mio.). Die für das Projekt erforderlichen Eigenmittel sind vollständig einbezahlt. Zum Stichtag 30. April 2025 waren 432 (VJ: 392) Wohnungen verkauft; das entspricht ca. 93 % (VJ: 84 %) der verfügbaren Wohnungen.

Die Absicherung von Ansprüchen der Stadt Wien aus der Sicherheitsleistung für die Erfüllung des städtebaulichen Vertrages in Form einer Bankgarantie ist Ende 2024 ausgelaufen (VJ: € 4,6 Mio.).

Die Gesellschaft hat im Oktober 2016 gemeinsam mit dem Projektpartner eine solidarische Patronatserklärung abgegeben, mit der sie sich beide verpflichtet haben, die Beteiligungsgesellschaft so zu leiten und finanziell auszustatten, dass diese die Rückzahlung aus einer begebenen Anleihe erfüllen kann. Die Verpflichtung besteht bis zum Höchstbetrag von € 4,3 Mio. Falls die Bezahlung durch die Beteiligungsgesellschaft gefährdet oder nicht möglich ist, ist die Zahlung direkt durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger zu leisten. Die Laufzeit der Anleihe wurde im Geschäftsjahr um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die Rückzahlung wird aus der freien Liquidität der Joint-Venture-Gesellschaft aus den Verkäufen erfolgen.

S + B Gamma Immobilien GmbH

Die Haftungen der Beteiligungsgesellschaft und anteilig ihrer beiden Gesellschafterinnen (50:50) für zwei Beteiligungsverkäufe sind 2022 bzw. 2023 ausgelaufen. Die verbliebenen Mietverpflichtungen der Beteiligungsgesellschaft aus der Anmietung und dem Betrieb der Parkgarage sind im 1. Quartal 2025 ausgelaufen.

Verkauf Projekt Nordbahnstraße

Bei der Veräußerung einer österreichischen Beteiligung hat die S + B Gruppe AG, entsprechend ihrem Beteiligungsausmaß, vertragstypische rechtliche Gewährleistungsverpflichtungen und eine Bilanzgarantie für einen Zeitraum von zwei Jahren, davon abweichend für die zugesicherte Belastungsfreiheit der Anteile und der Immobilie für einen Zeitraum von fünf Jahren, sowie für eine Steuergarantie für 7 Jahre, ab dem Closing 28. Dezember 2017 übernommen. Für die Tochtergesellschaft S + B Plan & Bau GmbH wurde über eine Versicherung eine Haftrücklassgarantie iHv ca € 2 Mio. bei Baufertigstellung mit einer Laufzeit bis 15. April 2025 ausgestellt. In diesem Zusammenhang wird die Funktionslösung der Fassade von einem Sachverständigen geprüft.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Verkauf Projekt DC3

Bei der Veräußerung einer österreichischen Beteiligung hat die S + B Gruppe AG für vertragstypische rechtliche Zusagen eine Gewährleistungsverpflichtung für einen Zeitraum von drei Jahren sowie für die Abgabepflichten der verkauften Gesellschaft eine Gewährleistungszusage für 5 Jahre, ab dem Closing 25. Oktober 2018 übernommen. Aufgrund von Problemen in den Nasszellen wurde, bis zur deren Sanierung durch die Sublieferanten, die Gewährleistung bis 30. Juni 2028 verlängert. Die daraus entstehenden Kosten werden größtenteils durch den Subunternehmer übernommen.

S + B Plan & Bau GmbH (DC Tower 2)

In Zusammenhang mit dem Generalübernahmevertrag der österreichischen Tochtergesellschaft S + B Plan & Bau GmbH wurde eine Patronatserklärung bis zu € 3 Mio. abgegeben. Diese war gültig solange der Deckungsrücklass aus dem Auftrag nicht € 3 Mio. erreicht hat und ist im Jahr 2024 ausgelaufen. Im Geschäftsjahr wurde eine Bankgarantie über € 11,4 Mio. zur Absicherung der Deckungsrücklässe abgegeben, wovon aktuell € 7,3 Mio. ausgestellt wurden. Aus diesem Grund werden die Deckungsrücklässe nicht einbehalten, sondern vom Auftraggeber laufend ausbezahlt.

LandGut Wohnbau Errichtungs GmbH

Die Gesellschaft hat für das verbliebene Eigenprojekt eine Kostenüberschreitungsgarantie über € 3,6 Mio. übernommen. Zwecks Finanzierung der Projektaktivitäten wurde per Stichtag 31. Dezember 2024 der Besitzgesellschaft eine Konzern-Finanzierungslinie für 2025 über € 5,9 Mio. (VJ: € 2,8 Mio., davon € 2,4 Mio. tatsächlich ausgenutzt) eingeräumt; damit werden Ende 2025 Eigenmittel iHv € 8,4 Mio. (VJ: € 2,4 Mio.) einbezahlt sein.

S + B Gotramgasse Projektentwicklungs GmbH & Co KG

Für den Ankaufskredit für ein Grundstück im 22. Wiener Bezirk wurde gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut eine Zinsdeckungsgarantie über € 0,8 Mio. bis 31. Juli 2027 abgegeben. Zum 31. Dezember 2024 wurde seitens der S + B Gruppe AG ein Finanzierungsrahmen für 2025 in Höhe von € 0,7 Mio. zugesagt.

Projekt DS90

Bei der Veräußerung der Beteiligungen am Wiener Projekt DS90 hat die S + B Gruppe AG per Stichtag 27. Juli 2022 als Verkäuferin vertragstypische Gewährleistungsverpflichtungen für 3 Jahre und eine Bilanzgarantie für einen Zeitraum von zwei Jahre ab dem Closing übernommen. Es besteht eine Gewährleistungsverpflichtung für Steuern zum Closing-Stichtag bis zur Festsetzungsverjährung zuzüglich 6 Monaten nachdem der jeweilige Steuerbescheid rechtskräftig geworden ist. Während der Dauer eines allfälligen Abgabeverfahrens ist diese Frist gehemmt. In diesem Zusammenhang sind derzeit keine Risiken bekannt.

Remise Kagran

Es wurde von der Joint-Venture-Gesellschaft eine Erfüllungsgarantie für Architektenleistungen iHv € 4 470 660 an die Wiener Linien GmbH & Co KG abgegeben für die die beiden 50%-Gesellschafter jeweils zu € 2 235 330 mithaften.

Taille Projekt GmbH & Co KG

Für die Absicherung des Ankaufspreises hat die Gesellschaft eine Konzerngarantie über € 1,2 Mio. (VJ: € 3,3 Mio.) mit einer Gültigkeit bis 30. April 2029 abgegeben. Der Anteilskaufpreis ist bis zum Erhalt der Widmung gestundet. Für die Rückführung der Darlehen der erworbenen Besitz- und Baurechtsgesellschaft wurden anteilige Konzerngarantien iHv € 4,9 Mio. abgegeben.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

S + B HÖC ONE Immobilienentwicklung GmbH & CO KG

In Zuge der Projektfinanzierung wurde eine Nachrangigkeitserklärung für das Gesellschafterdarlehen an die Bank abgegeben. Von Seite der Gesellschaft wurde ein unverzinsliches Darlehen iHv € 2 253 987,51 an die Joint-Venture-Gesellschaft gewährt. Die Gesellschafter werden für das Jahr 2025 jeweils Eigenmittel iHv T€ 650 für das Projekt bereitstellen.

Finanzierungslinien Wien

Für die Finanzierung der Baukosten für das Projekt LAX 151 wurde an die S + B Wohnbau GmbH € 4,5 Mio. zugesagt. Der S + B Triester Straße Projektentwicklung GmbH & Co KG wurde für das Jahr 2024 ein Gesellschafterzuschuss über € 0,3 Mio. zugesagt. Den beiden Gesellschaften S + B REN Eins GmbH & Co KG und S + B REN Zwei GmbH & Co KG wurden Finanzierungslinien über Insgesamt € 0,46 Mio. (VJ: € 0,54 Mio.) zugesagt. Für das Projekt Taille welches in Partnerschaft entwickelt wird, wurden Gesellschafterzuschüsse von in Summe € 0,2 Mio. zugesagt. Für das Projekt Oberlaa bestehen offene Verpflichtungen aus zugesagten Gesellschafterdarlehen per 31. Dezember 2024 iHv € 0,7 Mio. Für die Verpflichtung die Eigenmittel für das Projekt DC Waterline bereitzustellen, wurden für das Geschäftsjahr € 6 Mio. eingeplant.

Pansib s.r.o., Prag

Zur Besicherung des Ankaufskredites für das Projekt Panorama wurde zugunsten der tschechischen Tochtergesellschaft Pansib s.r.o. eine Garantie zur Absicherung des jährlichen Mietertrages iHv € 2,5 Mio. abgegeben. Zusätzlich wurde eine Kreditbesicherungsgarantie in Höhe von € 16 Mio. abgegeben. Dieser Betrag ist unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesen. Sämtliche Gesellschafterdarlehen an die Tochtergesellschaft mit einem Außenstand iHv € 28,8 Mio. (VJ: € 22,2 Mio.) sind nachrangig gestellt. Für die Erfüllung einer Nachbarschaftsvereinbarung wurde weiters eine Garantie über € 1 Mio. abgegeben.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft der Besitzgesellschaft einen Finanzierungsrahmen iHv € 5,2 Mio. (VJ: € 7,6 Mio.) zugesagt, wovon im 1. Quartal bereits eine Zuführung über € 1,6 Mio. als Gesellschafterzuschuss erfolgt ist. Für den Baustart der ersten der insgesamt vier geplanten Entwicklungsphasen werden zusätzliche Eigenmittel erforderlich werden, wobei aktuell Gespräche mit möglichen Projektpartnern stattfinden wodurch die Eigenmittelerfordernis deutlich reduziert werden kann.

Wspolna Hotel Management sp. z o o, Warschau

Für das polnische Tochterunternehmen, welches das Hotel Hampton by Hilton in Warschau betreibt, wurde eine Bankgarantie für den langfristigen Mietvertrag über die Anmietung des Hotelgebäudes abgegeben. Die Garantie zur Absicherung der Mietaufwendungen läuft jeweils auf drei Jahre und wurde mit Ende 2023 bis 3. Dezember 2026 in indexierter Höhe von € 2,9 Mio. verlängert. Aufgrund positiver Entwicklung der Preise und der Auslastung konnte das Jahr 2024 trotz Kostensteigerungen mit einem kleinen Gewinn abgeschlossen werden. Die Aussichten für das Hotel werden mittelfristig aufgrund des positiven Trends im Geschäfts- und Reisetourismus als positiv bewertet.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

S + B Warschau sp. z o o, Warschau

Für die operative polnische Tochtergesellschaft hat die Gesellschaft im Zuge der Baufertigstellung des Widok Towers eine Gewährleistungsgarantie über € 2,5 Mio. für 5 Jahre ab 30. Juni 2021 abgegeben. Die Garantie hat sich mit 30. Juni 2024 auf € 0,5 Mio. reduziert.

Magheru Property Development srl., Bukarest

Im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt einer rumänischen Einzelgesellschaft besteht gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut eine Garantie über € 0,9 Mio. (VJ: € 1,2 Mio.) bis zum 31. Juli 2029 für den Fall, dass die Einzelgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht erfüllt. Dieser Betrag ist unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesen. Weiters hat die S + B Gruppe AG eine Schadloshaltung gegenüber dem Kreditinstitut für die Folgen eines verlorenen Rechtsstreits der Einzelgesellschaft übernommen, in Folge dessen die Tochtergesellschaft nur mehr 99% der Immobilie im Eigentum hat. Die Gesellschaft hat der Besitzgesellschaft für 2025 einen Finanzierungsrahmen iHv € 0,1 Mio. (VJ: € 0,3 Mio.) zugesagt.

DOA Center Invest srl., Bukarest

Für die Refinanzierung des Ankaufs wurde für einen Bankkredit der Besitzgesellschaft eine Zinsgarantie gegenüber der Bank iHv € 1,7 Mio. mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2026 abgegeben. Weiters wurde eine Garantie zur Abdeckung der finanziellen Risiken aus bestimmten offenen Rechtsfragen abgegeben. Zum Stichtag sind keine negativen Entwicklungen in diesem Zusammenhang bekannt. Zwecks Bezahlung von Zinsen und Projektkosten im Jahr 2025 hat die Besitzgesellschaft von der Gesellschaft einen Finanzierungsrahmen iHv € 0,8 Mio. (VJ: € 1,1 Mio.) zugesagt erhalten.

Finanzierungslinien Rumänien

Im Zuge der Abschlusserstellung wurden rumänischen Gesellschaften, die nicht bereits oben erwähnt werden, per Stichtag 31. Dezember 2024 folgende Finanzierungsrahmen zugesagt: Elisabeta/Nimb € 0,6 Mio. (VJ: € 0,45 Mio.).

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Tätigkeitsbereiche	Märkte		Summe
	Österreich	EU	
	T€	T€	T€
Projekt- und Planungsleistungen	2 166	2 734	4 899
	(1 453)	(4 029)	(5 482)
Interne Leistungsverrechnung und Managementenerlöse	2 078	285	2 363
	(2 102)	(500)	(2 602)
Miet- und Betriebskostenerlöse	62	0	62
	(106)	(0)	(106)
Gesamt (laufendes Jahr)	4 306	3 018	7 324
Gesamt (Vorjahr)	(3 661)	(4 528)	(8 190)

Der Posten "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" betrifft iHv € 7 137,48 (VJ: T€ 38) die Veränderung der bestehenden Abfertigungsrückstellung.

Die Gesellschaft weist 1 (VJ: 1) Dienstnehmer im Abfertigungssystem alt auf.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine wesentlichen Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

1.2.3.1. Finanzinstrumente

Im 1. Quartal 2024 wurden Zinsswaps für ein Volumen von € 30 Mio. für 3 Jahre über 2,85%/2,89% abgeschlossen. Damit wurden die variablen Zinsen der entsprechenden Basisfinanzierungen ab Februar/März 2024 mit dem vereinbarten fixen Zinssatz nach oben begrenzt.

Für den negativen Marktwert in Höhe von - € 442 933,52 zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurde eine Drohverlustrückstellung gebildet.

1.2.3.2. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Von den im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen € 1 821 364,16 (Vorjahr: T€ 2 910) Erträge aus Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände bestellt:

Bauer Franz-Paul
Mag. Eder Wolfgang
Jarisch Wolfdieter
Völker Edmund
Bauer Johannes, MA (ab 01.01.2024)
Ing. Mag. (FH) Zaininger Oliver (ab 01.01.2024)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes beliefen sich auf T€ 4 626 (Vorjahr: T€ 3 946). Die variablen Gehaltsbestandteile der Vorstände basieren auf dem Ergebnis vor Steuern.

Für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Gesellschaft keine Haftungen übernommen.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Beck Alfred-Michael (Vorsitzender)
DI Schertler Reinhard
Dr. Grahammer Michael
Mag. Papousek Christof

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von € 54 000,00 (Vorjahr: T€ 54) bezahlt.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 32 (VJ: 34) Angestellte, 2 (VJ: 3) freie Dienstnehmer und 6 (VJ: 4) Vorstände beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	T€
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	0	0
Andere Arbeitnehmer	7 137,48	38
	<u>7 137,48</u>	<u>38</u>

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.3.2. Unternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt

Gemäß § 238 Abs.1 Z 7 und 8 UGB wird wie folgt berichtet:

Name des Mutterunternehmens:	S + B Gruppe AG
Sitz des Mutterunternehmens:	Wien
Ort der Offenlegung:	Handelsgericht Wien

1.3.3. Ergebnisverwendung

Gemäß Punkt 21.1. der Satzung wird vorgeschlagen, die Hälfte des in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2024 ausgewiesenen Jahresüberschusses auszuschütten.

1.3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die unmittelbare Auswirkungen auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 haben.

1.3.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betreffen iHv € 49 470,00 (Vorjahr: T€ 46) Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses, iHv € 68 390,00 (Vorjahr: T€ 65) Aufwendungen für die Prüfung des Konzernabschlusses.

Wien, am 30. Mai 2025


Franz Paul Bauer


Mag. Wolfgang Eder


Ing. Wolfdieter Jarisch


Edmund Völker


Johannes Bauer, MA


Ing. Mag. (FH) Oliver Zainiger