



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 287526h

---

FIRMA

SAG Immobilien 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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

09.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: ea190b2ca57323ef9b753fcd61ca465f

Mag Markus Mair, geb 27.12.1964

am 01.04.2025

DI (FH) Bernhard Kiener, geb 22.04.1982

am 01.04.2025

Mag Herwig Langanger, geb 10.09.1977

am 01.04.2025

**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 EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>24.327.069,64</b>	<b>24.361.022,27</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>23.949.537,78</b>	<b>23.949.537,78</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>23.949.537,78</b>	<b>23.949.537,78</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	23.949.537,78	23.949.537,78
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>375.893,19</b>	<b>409.845,82</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>209.255,01</b>	<b>360.222,11</b>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	129.555,23	280.733,12
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	79.699,78	79.488,99
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>166.638,18</b>	<b>49.623,71</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.638,67</b>	<b>1.638,67</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>24.327.069,64</b>	<b>24.361.022,27</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>24.189.543,17</b>	<b>24.202.434,32</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>70.000,00</b>	<b>70.000,00</b>
Grundkapital	70.000,00	70.000,00
davon eingezahlt	70.000,00	70.000,00
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>23.964.537,78</b>	<b>23.964.537,78</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>148.005,39</b>	<b>160.896,54</b>
davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag	160.896,54	-65,65
<b>Rückstellungen</b>	<b>136.999,00</b>	<b>158.126,66</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>527,47</b>	<b>461,29</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>527,47</b>	<b>152,29</b>
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	309,00

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>111,45</b>	<b>17,28</b>
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-15.196,68</b>	<b>-31.113,19</b>
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-15.085,23</b>	<b>-31.095,91</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>198.000,00</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	198.000,00
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>2.194,16</b>	<b>1.764,10</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	2.194,16	1.764,10
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>2.194,16</b>	<b>199.764,10</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-12.891,07</b>	<b>168.668,19</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-0,08</b>	<b>-7.706,00</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-12.891,15</b>	<b>160.962,19</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-12.891,15</b>	<b>160.962,19</b>
<b>GEWINN-/VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>160.896,54</b>	<b>-65,65</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>148.005,39</b>	<b>160.896,54</b>

**Anhang zum Jahresabschluss**  
zum  
**31. Dezember 2024**  
**der SAG Immobilien AG**

**8010 Graz**  
**Gadollaplatz 1**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Allgemeine Grundsätze.....	3
1.2.	Finanzanlagen.....	3
1.3.	Umlaufvermögen.....	4
1.3.1.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....	4
1.4.	Rückstellungen.....	4
1.5.	Verbindlichkeiten.....	4
<b>2.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Anlagevermögen.....	5
2.2.	Forderungen.....	5
2.3.	Eigenkapital.....	5
2.4.	Rückstellungen.....	5
2.4.1.	Steuerrückstellung.....	5
2.5.	Verbindlichkeiten.....	5
2.6.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	6
<b>3.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Organe der Gesellschaft.....	7
3.2.	Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt.....	8
3.3.	Unternehmensbeziehungen.....	8
3.4.	Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften.....	8
3.5.	Ereignisse nach dem Abschlussstichtag.....	8

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (kurz: UGB) in der geltenden 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 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 drohende Verluste sowie Wertminderungen wurden berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die Gliederung im Jahresabschluss erfolgte gemäß den Bestimmungen des UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Dem Gebot der Darstellungsstetigkeit wurde entsprochen.

### **1.2. Finanzanlagen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die wegen anhaltender Ertragsschwäche durchgeführten Werthaltigkeitsüberprüfungen eine dauerhafte Wertminderung anzeigen.

Gemäß § 208 Abs 1 UGB wurde, wenn bei einem Vermögensgegenstand eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen wurde und die Gründe für diese Abschreibung nicht mehr bestehen, eine Zuschreibung im Ausmaß der Werterhöhung vorgenommen. Dabei wurde der Betrag der außerplanmäßigen Abschreibung als Obergrenze berücksichtigt.

### **1.3. Umlaufvermögen**

#### **1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

### **1.4. Rückstellungen**

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

In den übrigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag berücksichtigt.

### **1.5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung des Grundsatzes der Vorsicht angesetzt.

## **2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **2.1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel (Beilage 1) dargestellt.

### **2.2. Forderungen**

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen zur Gänze aus sonstigen Forderungen in Höhe von € 129.555,23 (Vorjahr: T€ 281).

Die sonstigen Forderungen setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung zusammen.

### **2.3. Eigenkapital**

Die nicht gebundene Kapitalrücklage in der Höhe von € 23.964.537,78 (Vorjahr: T€ 23.965) resultiert aus der Darstellung der Großmutterzuschüsse aus Vorjahren vom Katholischer Medien Verein und von der Katholischer Medien Verein Privatstiftung an die SMC Graz GmbH.

### **2.4. Rückstellungen**

Die Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel (Beilage 2) dargestellt.

#### **2.4.1. Steuerrückstellung**

Bei der Steuerrückstellung handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer des Jahres 2024.

### **2.5. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen zur Gänze aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 527,47 (Vorjahr: T€ 0).

## 2.6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger mit Abschluss des Gruppenvertrages vom 14. Dezember 2007 mit der SMC Graz GmbH als Gruppenmitglied eine steuerliche Unternehmensgruppe gebildet, die mit Bescheid vom 7. September 2009 von der Finanzverwaltung anerkannt wurde. Die Gruppe wurde gemäß Bescheid der Finanzverwaltung vom 12. Jänner 2017 ab dem Veranlagungsjahr 2016 um die SMC Klagenfurt GmbH als Gruppenmitglied erweitert. Die im Gruppenvertrag getroffene Steuerumlagevereinbarung sieht vor, dass die vom Gruppenträger geschuldete Körperschaftsteuer als Steuerumlage nach der Verteilungsmethode im Verhältnis der körperschaftsteuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder zueinander auf die Gruppenmitglieder verteilt wird. Bei einem steuerlichen Verlust eines Gruppenmitgliedes wird dem Gruppenmitglied keine negative Steuerumlage (Gutschrift) verrechnet, sondern ein interner Verlustvortrag vermerkt. Bei Vorliegen steuerlicher Gewinne in späteren Jahren haben die Gruppenmitglieder so lange keine positive Steuerumlage abzuführen, als die internen Verlustvorträge verbraucht sind.

Bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds nach Ablauf der dreijährigen Mindestgruppendauer sind nicht ausgeglichene interne Verlustvorträge mit 50% bis 100% der Körperschaftsteuerersparnis abzugelten.

Auf Basis der Steuerberechnung 2024 wurde der gesamte Körperschaftsteueraufwand als Steuerumlage an Gruppenmitglieder verrechnet, da die Gesellschaft im Geschäftsjahr negative Einkünfte erwirtschaftet hat. Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer auf das Gruppenergebnis 2024.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren als **Vorstand** tätig:

Mag Markus Mair  
Vorsitzender

DI (FH) Bernhard Kiener

Mag Herwig Langanger

Die Angaben des § 239 (1) Zi 3 und Zi 4 UGB unterbleiben, da keine Bezüge und Aufwendungen für Abfertigungen in diesem Geschäftsjahr angefallen sind.

Im Geschäftsjahr waren als **Aufsichtsrat** tätig:

Dr Friedrich Santner  
(Vorsitzender bis 30.01.2025)

Generaldirektor KR Mag Dr Othmar Ederer  
(Stellvertreter des Vorsitzenden bis 30.01.2025; Vorsitzender seit 31.01.2025)

Mag Petra Schachner-Kröll

Mag Eva Heigl

Prof Dr. Johannes Zollner  
(Stellvertreter des Vorsitzenden seit 31.1.2025)

### 3.2. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

### 3.3. Unternehmensbeziehungen

Die SAG Immobilien AG steht mit der Katholischer Medien Verein Privatstiftung, Graz (FN 161261 z), und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und gehört deren Vollkonsolidierungskreis an (kleinster sowie größter Kreis).

### 3.4. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 70.000,00 und besteht aus 70.000 Stück vinkulierte auf Namen lautende Stückaktien.

### 3.5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses haben sich keine wesentlichen Ereignisse im Sinne des § 238 (1) 11 UGB ergeben.

Graz, 1. April 2025

Der Vorstand



Mag Markus Mair



Mag Herwig Langanger



DI (FH) Bernhard Kiener

SAG Immobilien AG  
Graz

Anlagengitter  
Anlagengitter 1-12/2024

Zeit 11:39:33  
RAGITT\_ALV01/SVCFIDBOT01 Seite 1

Datum 27.02.2025

Berichtsdatum: 31.12.2024 Anlagengitter - 01 Handelsrecht  
Erstellungsdatum: 27.02.2025 UGB § 224 ; GJZ024 NEU (unvollständig)

1

Mdt	BuKr	Ord4	Bezeichnung	Währg	Zugänge 2024	davon Zinsen	Zug. a. Umgrü	Abg. a. Umgrü	Abgänge 2024	Umbuchung	AHK 31.12.2024
					AFA 2024	Zusch.d.Jahres	Zug. AFA Umgr.	Abg. AFA Umgr.	AFA Abgänge	AFA Umbuchung	Kum. AFA 31.12
					Buchw. 01.01.24		BW-Zug. Umgr.	BW-Abg. Umgr.			Buchw. 31.12.24
001	0403	3.1	Anteile an verbundenen Unterne	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00-
					23.949.537,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.949.537,78
*	III.		FINANZANLAGEN	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00-
					23.949.537,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.949.537,78
**	001	0403		EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00-
					23.949.537,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.949.537,78
***	001			EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.449.537,78
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00-
					23.949.537,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.949.537,78

	Hauptb	Sachkontenlangtext	Stand2023	Überb.2024	Dot.2024	Aufl.2024	Verbr.2024	Stand2024	Währg
Rückstellungen für Steuer	302010	Rst f. Körperschaftsteuer - Steuergruppe	149.856,66-		128.259,00-		149.856,66	128.259,00-	
* Rückstellungen für Steuer			149.856,66-		128.259,00-		149.856,66	128.259,00-	
Sonstige Rückstellungen	308100	Rst f. Wirtschaftsprüfung	5.280,00-		5.500,00-	111,45	5.168,55	5.500,00-	
Sonstige Rückstellungen	308200	Rst f. Steuerberatung u. Rechnungswesen	2.190,00-		1.120,00-		1.070,00	2.240,00-	
Sonstige Rückstellungen	308210	Rst f. Rechnungswesen (IC)	800,00-		1.000,00-		800,00	1.000,00-	
* Sonstige Rückstellungen			8.270,00-		7.620,00-	111,45	7.038,55	8.740,00-	
**			158.126,66-		135.879,00-	111,45	156.895,21	136.999,00-	