



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 361719s

FIRMA

Tuchlauben 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

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

Mag. Bernhard Chwátal, geb 12.10.1970

am 30.09.2025

PRÜFWERT: 04bbcc7550d420fa90d3f7eb778f0fcd

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	289.909.722,44	297.756
Anlagevermögen	274.869.936,24	281.078
Immaterielle Vermögensgegenstände	146.983,13	189
Geschäfts-(Firmen-)wert	146.983,13	189
Sachanlagen	274.722.953,11	280.889
Grundstücke und Bauten	274.722.953,11	280.871
davon Grundwert	74.809.489,27	74.809
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	18
Umlaufvermögen	3.377.800,08	3.950
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	202.437,17	3.641
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	177.134,55	465
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	3.150
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	25.302,62	26
Guthaben bei Kreditinstituten	3.175.362,91	309
Rechnungsabgrenzungsposten	11.147.042,67	12.191
Aktive latente Steuern	514.943,45	538
PASSIVA	289.909.722,44	297.756
Negatives Eigenkapital	-16.125.702,52	-17.133
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Bilanzverlust	-16.160.702,52	-17.168
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-17.168.078,88	2.839
Investitionszuschüsse	1.961,54	2
Rückstellungen	124.645,88	309
sonstige Rückstellungen	124.645,88	309
Verbindlichkeiten	300.980.116,19	309.351
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.280.116,19	9.696
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	296.700.000,00	299.655
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	298.300.000,00	300.505
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.600.000,00	850
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	296.700.000,00	299.655
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	766.023,73	4.483
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	766.023,73	4.483
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.424.569,58	408
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.424.569,58	408
sonstige Verbindlichkeiten	489.522,88	3.955
davon aus Steuern	291.388,43	449
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	489.522,88	3.955
Rechnungsabgrenzungsposten	4.928.701,35	5.227

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	19.296.460,95	14.654
sonstige betriebliche Erträge	529.578,48	338
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	287.717,92	100
übrige	241.860,56	238
Abschreibungen	-14.868.885,36	-15.899
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.196.818,43	-6.201
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-8.672.066,93	-9.698
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.479.504,94	-2.780
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-17.113,96	-54
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.477.649,13	-3.687
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.387.859,79	5.119
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	839
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.401.660,92	-14.821
Zwischensumme - Finanzerfolg	-6.013.801,13	-9.702
Ergebnis vor Steuern	-4.536.152,00	-13.389
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.543.528,36	-6.619
Ergebnis nach Steuern	1.007.376,36	-20.008
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	1.007.376,36	-20.008
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-17.168.078,88	2.839
BILANZVERLUST	-16.160.702,52	-17.168

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	357.498.583,87	0,00	0,00	0,00	0,00	357.498.583,87	
Immaterielle Vermögensgegenstände	384.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.380,00	
Geschäfts-(Firmen-)wert	384.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.380,00	
Sachanlagen	357.114.203,87	0,00	0,00	0,00	0,00	357.114.203,87	
Grundstücke und Bauten	356.801.236,75	0,00	0,00	0,00	0,00	356.801.236,75	
davon Grundwert	74.809.489,27	0,00	0,00	0,00	0,00	74.809.489,27	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.967,12	0,00	0,00	0,00	0,00	312.967,12	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	76.420.749,86	6.196.818,43	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	195.401,69	41.995,18	0,00	0,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	195.401,69	41.995,18	0,00	0,00
Sachanlagen	76.225.348,17	6.154.823,25	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	75.929.930,25	6.148.353,39	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.417,92	6.469,86	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	-274.698,78	82.617.568,29
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	237.396,87
Geschäfts-(Firmen-)wert	0,00	0,00	237.396,87
Sachanlagen	0,00	-274.698,78	82.380.171,42
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	82.078.283,64
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	-274.698,78	301.887,78

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	281.077.834,01	274.869.936,24
Immaterielle Vermögensgegenstände	188.978,31	146.983,13
Geschäfts-(Firmen-)wert	188.978,31	146.983,13
Sachanlagen	280.888.855,70	274.722.953,11
Grundstücke und Bauten	280.871.306,50	274.722.953,11
davon Grundwert	74.809.489,27	74.809.489,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.549,20	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	300.980.116,19	4.280.116,19	6.850.000,00	289.850.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	298.300.000,00	1.600.000,00	6.850.000,00	289.850.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	766.023,73	766.023,73	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.424.569,58	1.424.569,58	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	489.522,88	489.522,88	0,00	0,00
davon aus Steuern	291.388,43	291.388,43	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	298.300.000,00	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	298.300.000,00	Pfandrecht	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	202.437,17	202.437,17	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	177.134,55	177.134,55	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	25.302,62	25.302,62	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
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	308.617,92	124.645,88	20.900,00	287.717,92	124.645,88
sonstige Rückstellungen	308.617,92	124.645,88	20.900,00	287.717,92	124.645,88

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. Die Geschäftsführung hält die Anwendung der Fortführungsannahme auch unter den in Punkt 1.3.6 genannten Umständen insgesamt für angemessen.

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.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 26. September 2013 wurde im ersten Verschmelzungsakt BPSI TL Verwaltungs GmbH (als übertragende Gesellschaft) auf Tuchlauben Immobilien GmbH (als übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Die dabei übernommenen Vermögensgegenstände wurden mit den Buchwerten des Rechtsvorgängers fortgeführt, wobei darüber hinaus der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtbetrag der Gegenleistung und fortgeführten Werten dem übertragenen Vermögen zugeordnet und als Umgründungsmehrwert gesondert ausgewiesen wurde (§ 202 Abs. 2 Z 1-3 UGB). Im zweiten Verschmelzungsakt wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 26. September 2013 BPSI TL Immobilien GmbH (als übertragende Gesellschaft) ebenfalls auf Tuchlauben Immobilien GmbH (als übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Auch bei diesem Umgründungsvorgang wurden die dabei übernommenen Vermögensgegenstände mit den Buchwerten des Rechtsvorgängers fortgeführt, wobei darüber hinaus der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtbetrag der Gegenleistung und fortgeführten Werten dem übertragenen Vermögen zugeordnet und als Umgründungsmehrwert gesondert ausgewiesen wurde (§ 202 Abs. 2 Z 1-3 UGB).

Mit dem Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters der Tuchlauben Immobilien GmbH & Co OG ist deren Vermögen gem. § 142 UGB im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den letzten Gesellschafter Tuchlauben Immobilien GmbH übergegangen. Die dabei übernommenen Vermögensgegenstände wurden mit den Buchwerten des Rechtsvorgängers fortgeführt, wobei darüber hinaus der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtbetrag der Gegenleistung und fortgeführten Werten dem übertragenen Vermögen zugeordnet und als Umgründungsmehrwert gesondert ausgewiesen wurde (§ 202 Abs. 2 Z 1-3 UGB).

Mit Verschmelzungsvertrag vom 8. August 2012 wurde im ersten Verschmelzungsakt BPSI Beteiligungs GmbH (als übertragende Gesellschaft) auf Tuchlauben Beteiligungs GmbH (als übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Im zweiten Verschmelzungsakt wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 8. August 2012 Tuchlauben Beteiligungs GmbH (als übertragende Gesellschaft) auf die Tuchlauben Holding GmbH (als übernehmende Gesellschaft) verschmolzen. Die dabei übernommenen Vermögensgegenstände wurden mit den Buchwerten des Rechtsvorgängers fortgeführt, wobei darüber hinaus der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtbetrag der Gegenleistung und fortgeführten Werten dem übertragenen Vermögen zugeordnet und als Umgründungsmehrwert gesondert ausgewiesen wurde (§ 202 Abs. 2 Z 1-3 UGB).

Aufgrund der Größenklassifizierung des § 221 UGB gilt die Gesellschaft als mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte *kursiv* dargestellt.



Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.1.2. Anlagevermögen

1.1.2.1. Immaterielles Anlagevermögen

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 werden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

Firmenwert	10	Jahre
Bauten	44,0 - 45,0	Jahre
EDV- und IT-Anlagen	3,0 - 4,0	Jahre

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten von selbsterstellten Sachanlagen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen einbezogen.

In der Position Grundstücke und Bauten ist aufgrund der unter 1.1.1. beschriebenen Umgründungsvorgänge ein Umgründungsmehrwert in Höhe von EUR 155.323.818,02 (VJ: EUR 158.140.498,87) enthalten.

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

1.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.



Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.1.4. Rückstellungen

1.1.4.1. 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.

1.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1.2.1. Allgemeine Angaben

Das abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024.

1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

1.2.2.1. Anlagevermögen

Entwicklung

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen ist insgesamt ein Betrag in Höhe von EUR 3.723.713,68 (Vorjahr: EUR 3.723.713,68) für Fremdkapitalzinsen enthalten.

1.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	177.134,55	177.134,55
<i>Vorjahr</i>	465.422,01	465.422,01
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	3.149.677,28	3.149.677,28
davon sonstige	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	3.149.677,28	3.149.677,28
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	25.302,62	25.302,62
<i>Vorjahr</i>	25.573,88	25.573,88
	<u>202.437,17</u>	<u>202.437,17</u>
VORJAHR	<u><u>3.640.673,17</u></u>	<u><u>3.640.673,17</u></u>

Unter der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Treuhandkonten mit einem Saldo von insgesamt EUR 0,00 (*Vorjahr: EUR 231.298,69*) ausgewiesen.

Hinsichtlich der in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Forderung gegenüber der SIGNA Prime Selection AG ist Folgendes festzuhalten. Mit Beschluss vom 24.10.2024 hat der Oberste Gerichtshof dem Revisionskurs der SIGNA Prime Selection AG nicht Folge gegeben, mit der Begründung, dass der Sanierungsplan der SIGNA Prime Selection AG nicht rechtswirksam zustande kam. Der SIGNA Prime Selection AG wurde daher die Eigenverwaltung entzogen und das Sanierungsverfahren in ein Konkursverfahren abgeändert. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Geschäftsführung gem. Sanierungsplan der SIGNA Prime Selection AG von einer Quote von 30% ausgegangen. Aufgrund des Urteils des oberen Gerichtshofs basierend auf dem Beschluss des OLG (GZ 6 R 161/24a) vom 05.07.2024 hat die Geschäftsführung die Forderung gegenüber der SPS mit einer Quote von 24% per 31.12.2023 bewertet.

Hinsichtlich der Forderung gegenüber der SIGNA Prime Selection AG wurde im Jahr 2024 aufgrund der Änderung des Verfahrens auf ein Konkursverfahren die Wertberichtigung von 76% auf 100% angepasst. Von der Masseverwalterin wurde hinsichtlich Quote keine Aussage getroffen, daher wird dem Vorsichtsprinzip gefolgt und eine Quote von 0% berücksichtigt.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen an Mieter geleistete Baukostenzuschüsse, die korrespondierend zur Restlaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrages aufgelöst werden, sowie eine SWAP Ausgleichszahlung.

1.2.2.4. 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	Aktiv 31.12.2023	Bewegungen 2024
Geldbeschaffungskosten	2.238.884,54	2.337.535,64	-98.651,10
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	2.238.884,54	2.337.535,64	-98.651,10
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	514.943,45	537.633,20	-22.689,75

Latente Steuern aus dem Umgründungsmehrwert wurden gemäß § 198 Abs 10 Z 2 lit a UGB nicht angesetzt.

1.2.2.5. Negatives Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt EUR -16.125.702,52.

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor. Es bestehen ausreichend stille Reserven im Sachanlagevermögen.

1.2.2.6. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
RÜCKSTELLUNGEN					
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für drohende Verluste	287.717,92	0,00	287.717,92	0,00	0,00
Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten	20.900,00	20.900,00	0,00	124.645,88	124.645,88
	<u>308.617,92</u>	<u>20.900,00</u>	<u>287.717,92</u>	<u>124.645,88</u>	<u>124.645,88</u>

Die Rückstellungen für drohende Verluste betreffen Mieteransprüche aus dem Lockdown und wurden 2024 zur Gänze aufgelöst.

In den Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten, sind die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Erstellung der Steuererklärungen 2024 enthalten.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.2.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	298.300.000,00	1.600.000,00	296.700.000,00	6.850.000,00	289.850.000,00	298.300.000,00 Pfandrecht
<i>Vorjahr</i>	300.504.512,25	850.000,00	299.654.512,25	6.400.000,00	293.254.512,25	300.504.512,25 Pfandrecht
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	766.023,73	766.023,73	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	4.483.101,45	4.483.101,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.424.569,58	1.424.569,58	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	407.950,01	407.950,01	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.424.569,58	1.424.569,58	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	407.950,01	407.950,01	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	489.522,88	489.522,88	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	3.955.348,01	3.955.348,01	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	291.388,43	291.388,43	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	449.230,03	449.230,03	0,00	0,00	0,00	0,00
	300.980.116,19	4.280.116,19	296.700.000,00	6.850.000,00	289.850.000,00	298.300.000,00
VORJAHR	309.350.911,72	9.696.399,47	299.654.512,25	6.400.000,00	293.254.512,25	300.504.512,25

Zur Sicherstellung der Bankkredite der Gesellschaft wurden folgende Sicherheiten bestellt:

- Pfandrecht
- Forderungsverpfändung
- Kontenverpfändung

1.2.2.8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind

Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten:

Zur Absicherung des Zinsrisikos hat die Gesellschaft per 01.07.2022 folgenden Zinsswap (Interest Rate Swap) zu den nachfolgend angeführten Konditionen abgeschlossen:

Volumen bei Abschluss:	EUR 300.000.000,00
Volumen 31.12.2023:	EUR 299.400.000,00
Zinssatz 1 (Festzins)	2,05 % p.a
Zinssatz 2 (variabel)	3M-EURIBOR
Anfangsdatum	05.07.2022
Enddatum	30.06.2047
Effektivitätsmessung	Critical-Term-Match-Methode

Der Zinsswap hat zum Bilanzstichtag einen positiven Marktwert in Höhe von EUR 12.219.329,29. Der Zinsswap und das Grundgeschäft sind als eine Bewertungseinheit zu sehen.



Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Zur Absicherung des Zinsrisikos hat die Gesellschaft per 01.07.2022 folgenden Floor zu den nachfolgend angeführten Konditionen abgeschlossen:

Volumen bei Abschluss:	EUR 300.000.000,00
Volumen 31.12.2023:	EUR 299.400.000,00
Floorzinssatz	-1,6 % p.a
Anfangsdatum	05.07.2022
Enddatum	30.06.2047

Zum 31.12.2024 besteht keine Sicherungsbeziehung.

Der Marktwert des Floors beträgt zum 31.12.2024 EUR 2.695.636,00. Da der Marktwert zum Stichtag positiv ist und im Zuge der Anschaffung keine Prämie gezahlt wurde, beträgt der Buchwert zum 31.12.2024 EUR 0,00.

Der Floor dient zur Absicherung des Kredits vom 27.06./28.06.2022 iHv EUR 300.000.000,00.

Die angegebenen beizulegenden Werte der derivativen Finanzinstrumente entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag. Sie wurden unter Anwendung anerkannter finanzmathematischer und ggf. statistischer Bewertungsmodelle und aktueller Marktparameter zum Bilanzstichtag durch Banken ermittelt.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1.2.3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus Mieterlösen und Betriebskostenerlösen zusammen.

1.2.3.2. Außerordentliche Aufwendungen

Die Abschreibungen enthalten Einzelwertberichtigungen zu Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 8.672.066,93 (Vorjahr: EUR 9.697.714,23).

1.2.3.3. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Baukostenzuschüsse, Management Fees, Betriebskosten, Werbeaufwand, Rechts- und Beratungsaufwand, sowie die Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht.

1.2.3.4. Steuern vom Einkommen und Ertrag

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 Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen aus dem Ansatz der Geldbeschaffungskosten.

1.2.3.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 33.594,88 (Vorjahr: EUR 6.900,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Konzernbeziehungen

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der SIGNA Prime Selection AG, Innsbruck. Im Hinblick auf das Konkursverfahren der SIGNA Prime Selection AG bestehen zum aktuellen Zeitpunkt noch Unsicherheiten, ob ein Konzernabschluss erstellt wird. Gegenständlich wird auch geprüft, ob ein Konzernabschluss auf Ebene der SIGNA Prime Assets GmbH erstellt wird.

1.3.2. Unternehmensgruppe

Seit dem Geschäftsjahr 2011 war die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 24.10.2024 wurde das Sanierungsverfahren der SIGNA Prime Selection AG in ein Konkursverfahren geändert. Dadurch kommt es zu einer Auflösung der Unternehmensgruppe nach Ablauf des letzten Wirtschaftsjahres vor Beginn des Liquidationsbesteuerungszeitraumes. Der letztmalige Veranlagungszeitraum als Unternehmensgruppe ist somit das Jahr 2023.

Ab Veranlagung 2024 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit der SIGNA Prime Assets GmbH als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Assets GmbH als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der sogenannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach den Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten steuerlichen Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

1.3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Manuel Pirolet, geb. 10.10.1983, vertrat im Geschäftsjahr gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen und wurde mit 02.09.2024 abberufen.

Bernhard Jost, geb. 07.10.1973, vertrat im Geschäftsjahr gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen und wurde mit 30.10.2024 abberufen.

Mag. Klemens Wandl, LL.M., geb. 15.04.1984, vertrat von 02.09.2024 bis 03.12.2024 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer, geb. 17.03.1969, vertrat von 02.09.2024 bis 07.03.2025 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen.

Mag. Bernhard Chwátal, geb. 12.10.1970, vertrat von 03.12.2024 bis 07.03.2025 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen bzw. vertritt seit 07.03.2025 selbstständig.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine Arbeitnehmer beschäftigt.

1.3.4. Ergebnisverwendung

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR -16.160.702,52 wird in voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen werden.



Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.3.5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Sinne von § 238 Abs. 1 Z 12 UGB sind Geschäfte der Gesellschaft mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, einschließlich Angaben zu deren Wertumfang, zu der Art der Beziehung mit den nahe stehenden Unternehmen und Personen sowie weitere Angaben zu den Geschäften, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind, anzuführen, sofern diese Geschäfte wesentlich und unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind.

Tuchlauben Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

1.3.6. Insolvenz der Muttergesellschaft

Über das Vermögen der obersten Muttergesellschaft SIGNA Prime Selection AG (kurz SPS) wurde mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 28.12.2023 zur Zahl 6 S 206/23w zunächst ein Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung eröffnet und ABEL Rechtsanwälte GmbH zu diesem Zeitpunkt zur Sanierungsverwalterin bestellt. In der Sanierungsplantagsatzung vom 18.3.2024 hat der adaptierte Sanierungsplan beide erforderlichen Mehrheiten erhalten und wurde somit von den Gläubigern angenommen.

Die SPS hatte sich bis zur Erfüllung des Sanierungsplans (vollständige Verwertung und Verteilung des gesamten Vermögens) der Überwachung durch die Treuhänderin ABEL Rechtsanwälte GmbH unterworfen. Das Vermögen wurde zur Verwertung übergeben (insb Ansprüche).

Mit Beschluss vom 5.7.2024 hat das Oberlandesgericht Wien dem Rekurs des Finanzamtes für Großbetriebe gegen den Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 26.4.2024 Folge gegeben und somit dem Sanierungsplan die gerichtliche Bestätigung versagt. Die SPS hat anschließend am 22.7.2024 den Ordentlichen Revisionsrekurs beim Obersten Gerichtshof eingebracht.

Mit Beschluss vom 24.10.2024 hat der Oberste Gerichtshof dem Revisionsrekurs der SPS nicht Folge gegeben, mit der Begründung, dass der Sanierungsplan der SPS nicht rechtswirksam zustande kam. Der SPS wurde daher die Eigenverwaltung entzogen und das Sanierungsverfahren in ein Konkursverfahren abgeändert. Die Abel Rechtsanwälte GmbH ist nun nicht mehr Sanierungsverwalterin, sondern Masseverwalterin. Dies bedeutet, dass den Organen der SPS (Vorstand und Aufsichtsrat) nur mehr sehr eingeschränkte Kompetenzen zukommen. Jegliche wirtschaftliche Entscheidungs- und Verfügungsgewalt steht ausschließlich der Masseverwalterin zu. Die Verfahrensdauer ist nicht limitiert, die Masseverwalterin ist unverändert verpflichtet, das Vermögen der SPS bestmöglich zu verwerten.

Wien, am 17. September 2025

.....
Mag. Bernhard Chwátal